

VS_GERICHTE C1 13 268 vom 19. November 2014

VS Kantonsgericht, 2014-11-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1 13 268](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_13_268)

FR: VS_GERICHTE C1 13 268 du 19 novembre 2014

IT: VS_GERICHTE C1 13 268 del 19 novembre 2014

Regeste

Par arrêt du 19 novembre 2014 (4A_520/2014), le Tribunal fédéral a rejeté le recours en matière civile interjeté par Y_____ contre ce jugement. C1 13 268 JUGEMENT DU 11 JUILLET 2014 Tribunal cantonal du Valais Le Juge de la Cour civile I Jérôme Emonet, juge unique ; Mériem Combremont, greffière en la cause X_____, appelante et instante, représentée par Maître A_____ contre Y_____, appelé et intimé, représenté par Maître B_____, avocat à C_____. (expulsion de locataire : art. 257f al. 3 CO) recours contre le jugement du Tribunal de district de C_____ du 01.10.2013

Erwägungen

E. 3

Avant d'examiner les griefs de l'appelante concernant la prétendue violation, par la juridiction inférieure, des art. 257f al. 3 CO en liaison avec l'art. 262 CO, il convient de qualifier juridiquement les relations juridiques prévalant, ou du moins ayant prévalu, entre l'appelante et l'appelé d'une part, de même qu'entre ce dernier et R_____ SA d'autre part.

E. 3.1

; Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd. 2010, n. 1474, p. 267).

E. 3.1.1

Le bail à ferme se distingue du bail à loyer par l'objet du contrat ; le bailleur ne cède pas à son cocontractant l'usage de n'importe quelle chose, mais l'usage d'un bien ou d'un droit productif, dont le fermier peut percevoir les fruits ou les produits (cf. art. 275 CO) ; il y a bail à ferme notamment lorsque le bailleur cède l'exploitation d'une entreprise entièrement équipée, c'est-à-dire un outil de production. En revanche, il faut retenir la qualification de bail à loyer s'il cède des locaux que son cocontractant doit aménager pour en faire une entreprise productive (arrêts 4A_379/2011 du 2 décembre 2011 consid. 2.1, in DB 2012, no 30, p. 55 ; 4C.167/2002 du 8 octobre 2002 consid. 2.3 ; cf. ég. Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, n. 2804, p. 413, et n. 2815, p. 414). La mise en gérance d'un café-restaurant par son locataire est une forme de sous-location. Selon le contenu de l'accord, le contrat de gérance obéira aux règles du bail à loyer (sous-location [cf. ATF 139 III 353 consid. 2.1.2]) ou le bail à ferme (sous-affermage) (Lachat, Le bail à loyer, 2e éd. 2008, n. 2.3.2 ad chap 23, p. 576). Le locataire d'un restaurant qui veut en remettre l'exploitation en gérance libre à un tiers doit requérir le consentement du bailleur en vertu d'une application par analogie de l'art. 262 al. 1 CO (Heinrich, Die Untermiete, Diss. Zürich 1999, p. 51 s.; Weber, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5. Aufl. 2011, n. 2 ad art. 262 CO; Higi, Zürcher Kommentar, n. 12 ad art. 262 CO ; sur l'ensemble de la question, cf.

arrêt 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 2.2).

E. 3.1.2

Le précontrat, régi par l'art. 22 CO, constitue un accord par lequel les deux parties, ou l'une d'elles seulement, s'engagent à conclure dans le futur un autre contrat déterminé générateur d'obligations (le contrat principal) entre elles ou avec un tiers (parmi d'autres, cf. Morin, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd. 2012, n. 2 ad art. 22 CO). Savoir si les parties ont entendu conclure un précontrat,

- 16 - voire directement le contrat principal, se détermine selon les circonstances de chaque cas particulier (arrêts 4C.409/2005 du 21 mars 2006 consid. 2.3.1, in SJ 2006 I p. 433 ; 4A_297/2013 du 4 septembre 2013 consid. 3.2.1). Selon la jurisprudence, le précontrat instauré par l'art. 22 CO doit s'identifier au contrat principal, si ce contrat doit être conclu entre les mêmes parties et à des conditions identiques que celles du précontrat (ATF 118 II 32 consid. 2b ; arrêt 4A_601/2009 du 8 février 2010 consid. 3.2.4.1). Aux termes de l'art. 151 CO, le contrat est conditionnel lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1) ; il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (al. 2). Doit être distinguée de la condition, au sens de l'art. 151 CO, la notion de « présupposition » (Pichonnaz, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd. 2012, n. 4 ad art. 151 CO). Il s'agit d'un événement présent ou passé, dont une partie au moins ignore la survenance au moment de la conclusion du contrat, mais sur la réalisation duquel les parties se fondent pour admettre l'existence d'un effet juridique. L'art. 151 CO ne s'applique donc pas dans cette hypothèse ; en effet, si l'on faisait dépendre les conséquences juridiques de la survenance (objective) de l'événement présupposé, l'efficacité ou l'inefficacité de l'acte juridique aurait toujours lieu dès la conclusion du contrat (Pichonnaz, op. cit., n. 6 ad art. 151 CO; cf. ég. Gauch/Schluép/Emmenegger, Schweizerisches Obligationenrecht : allgemeiner Teil, 9. Aufl. 2008, n. 4031). Le précontrat doit être distingué de la lettre d'intention, qui est couramment utilisée dans la phase préparatoire d'un contrat dans les domaines commerciaux et financiers revêtant une certaine complexité ou importance économique. La lettre d'intention est une déclaration d'intention par laquelle une partie fait savoir à une autre qu'elle est intéressée à la conclusion d'un contrat et souhaite ouvrir des négociations dans ce but (Tercier, Le droit des obligations, 3e éd. 2004, n. 552 ; Schlosser, Les lettres d'intention : portée et sanction des accords précontractuels, in Responsabilité civile et assurance, Etudes en l'honneur de Baptiste Rusconi, Lausanne 2000, p. 345 ss, spéc. p. 346). Typiquement, les parties ne sont pas obligées à conclure un contrat et n'ont pas de prétentions l'une envers l'autre à ce titre. La lettre d'intention se distingue ainsi du précontrat, régi par l'art. 22 CO, lequel constitue un accord par lequel les deux parties, ou l'une d'elles seulement, s'engagent à conclure un contrat déterminé dans le futur (arrêt 4C.409/2005 du 21 mars 2006 consid. 2.3.1 ; Schlosser, op. cit., p. 349).

E. 3.2.1

En l'occurrence, l'appelante a mis initialement à la disposition du premier locataire, G _____ SA, des locaux qui n'ont pu permettre l'exploitation d'un établissement public qu'une fois les aménagements à cette fin réalisés par la seconde nommée. Par convention signée les 7 août et 21 septembre 2001, l'appelé a repris de G _____ SA pour la somme de 200'000 fr. « l'ensemble de tout l'inventaire, installations et aménagements intérieurs »

permettant l'exploitation du café (cf. supra, consid. 2.2). Les quatre contrats signés le 31 juillet 2001 entre l'appelante et l'appelé ne portaient ainsi que sur la mise à disposition de locaux, et non de tous les instruments nécessaires à l'exploitation d'un établissement public. Pour cette raison, la relation nouée entre l'appelante, non partie à la convention des 7 août et 21 septembre 2001 impliquant G_____ SA, relève du contrat de bail. Inversement, l'appelé a

- 17 - remis à dame K_____ et son successeur un café entièrement équipé, de sorte que la relation juridique entre ces parties a, à juste titre, été qualifiée par la juridiction inférieure de contrat de bail à ferme non agricole (jugement entrepris, consid. 12, p. 16).

E. 3.2.2

On l'a vu, lorsque le locataire (principal) entend remettre l'exploitation de l'établissement à un tiers – avec lequel il noue une relation de bail à ferme –, il doit préalablement solliciter du bailleur (principal) son consentement, par application analogique de l'art. 262 CO (cf. supra, consid. 3.1.1 et infra, consid. 4). La « convention préliminaire » signée le 4 août 2008 portait de la présupposition, à tout le moins par R_____ SA, que le bail avec la précédente sous-locataire (i.e. dame K_____) avait été résilié. Ce point là ne constituait ainsi pas une condition en vue de la signature du nouveau contrat, contrairement à l'obtention – incertaine – de la prolongation des contrats de baux principaux, mais bien une présupposition, pour R_____ SA, à qui l'appelé et défendeur avait affirmé avoir mis un terme au contrat avec dame K_____, quelques jours plus tôt, avant que cette dernière ne se rebiffe (cf. supra, consid. 2.8). Quoi qu'en dise l'appelé, encore dans sa détermination sur l'appel (cf. p. 7 : « s'agissant du précontrat passé avec R_____ : il n'est pas totalement complet, parce que pas totalement conclu... »), l'on se trouvait bien en présence d'un contrat, et pas seulement d'une promesse de contracter. D'une part, la seule condition – suspensive – à laquelle était soumise la « convention préliminaire » que constituait l'obtention, jusqu'au 31 (sic) novembre 2008, de la part du propriétaire/bailleur (X_____) d'une prolongation des baux principaux a été remplie les 14 et 18 octobre 2008 (cf. supra, consid. 2.8). D'autre part, la convention contenait tous les éléments essentiels du contrat principal projeté, à savoir un contrat de bail à ferme (durée, montant du fermage, etc.). Enfin, de tierce part, la « convention préliminaire » ne peut en aucun cas être assimilée à une simple lettre d'intention, dès lors qu'elle créait d'emblée un engagement, soit celui de devoir verser le montant de 30'000 fr., à titre de dédite ou de peine conventionnelle, en cas d'annulation induite (cf. supra, consid. 2.8). Aussi, l'autorité de première instance a considéré de manière pertinente que la « convention préliminaire » devait être assimilée à un contrat et servir de base lors de la détermination quant au caractère abusif, ou non, de la « sous-location » (jugement entrepris, consid. 12, p. 16)

E. 3.2.3

Par souci de clarté, et dans la mesure où tant le premier juge que les parties se sont constamment référés à cette expression, la relation contractuelle nouée entre l'appelé et dame K_____ puis R_____ SA, bien que relevant du bail à ferme non agricole, sera couramment qualifiée de « sous-location » dans la suite du présent jugement.

E. 4

L'appelante reproche à la juridiction inférieure d'avoir considéré à tort que les conditions de l'art. 262 al. 2 CO n'étaient pas réunies, et ainsi retenu indûment que les congés donnés le 26 mai 2009 pour violation de l'obligation de diligence prescrite par l'art. 257f al. 3 CO

n'étaient pas valables (jugement entrepris, consid. 19, p. 25).

E. 4.1.1

Selon l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur peut, s'agissant d'une habitation ou de

- 18 - locaux commerciaux, résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois si le maintien du bail est devenu insupportable pour lui-même ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de préciser que le libellé de cette disposition légale est trop restrictif et que le congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 ; 123 III 124 consid. 2a). Il résulte de l'art. 262 al. 1 CO que le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de la chose sans le consentement du bailleur. En conséquence, remettre la chose à bail à un tiers sans le consentement du bailleur constitue en soi une utilisation de la chose qui viole la loi. Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1, 446 consid. 2.2). Il faut cependant que le bailleur invite le locataire, par écrit, à se conformer aux exigences légales, en l'enjoignant à mettre un terme à la sous-location ou en protestant contre l'absence de demande d'autorisation; l'exigence selon laquelle le maintien du bail doit être devenu insupportable n'a pas de portée propre (ATF 134 III 300 consid. 3.1, 446 consid. 2.2 ; arrêt 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid 3, qui précise que la condition de la mise en demeure peut être abandonnée s'il apparaît d'emblée que la mesure est manifestement inutile).

E. 4.1.2

L'art. 262 al. 2 CO énumère les hypothèses dans lesquelles le bailleur est autorisé à refuser son consentement (cf. infra, consid. 4.1.3). Ces règles appartiennent au droit dispositif en ce sens que les parties peuvent valablement convenir que la sous-location sera permise au locataire de manière générale et sans restriction (arrêt 4A_687/2011 du 19 janvier 2012 consid. 3 ; Burkhalter/Favre-Martinez, *Le droit suisse du bail à loyer*, Commentaire SVIT, Lausanne 2011, n. 2 ad art. 262 CO ; Lachat, op. cit., n. 2.6.1 ad chap. 23, p. 582). Les parties peuvent aussi convenir valablement que le locataire devra requérir un consentement écrit du bailleur (Burkhalter/Favre-Martinez, loc. cit. ; Lachat, loc. cit.). Le consentement du bailleur n'est soumis à aucune forme. Il peut être écrit, ou simplement requis et donné de vive voix. Il peut aussi résulter d'actes concluants : tel est le cas lorsque le bailleur, informé de la sous-location, la tolère sans remarques ni protestations ou lorsqu'il laisse sans réponse une demande du sous-locataire de pouvoir sous-louer les locaux (Lachat, op. cit., n. 2.2.2 ad chap. 23, p. 571 ; cf. ég. Higi, op. cit., n. 30 ad art. 262 CO). Toutefois, lorsque les cocontractants sont convenus que la sous-location serait – le cas échéant – autorisée par écrit, le locataire ne peut pas se prévaloir d'une autorisation tacite et postérieure à la conclusion du contrat (arrêt 4A_687/2011 précité consid. 5).

E. 4.1.3.1

Le consentement peut tout d'abord être refusé si le locataire refuse de communiquer au bailleur les conditions de la sous-location (cf. art. 262 al. 2 let. a CO). Le bailleur a le droit de connaître le contenu du contrat de sous-location, notamment l'ensemble des éléments essentiels, comme l'identité du sous-locataire, le montant exact du (sous-)loyer ou les obligations pécuniaires du sous-locataire, la destination des locaux, la durée de la

sous-location, le nombre d'occupants, etc. (Burkhalter/Favre-Martinez, op. cit., n. 16 ad art. 262 CO ; cf. ég. Mosca, La sous-location, in

- 19 - 16e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, n. 45, p. 212). Le bailleur peut demander à recevoir une copie du contrat de sous-location. Le locataire qui, dûment interpellé, refuse d'indiquer les conditions de la sous-location, ou laisse simplement les questions légitimes du bailleur sans réponse, s'expose à un refus justifié (Lachat, op. cit., n. 2.2.1 ad chap. 23, p. 568). Le consentement du bailleur vaut pour toute la durée du bail principal. Toutefois, si en cours de contrat, les conditions de la sous-location sont modifiées de manière importante, un nouveau consentement du bailleur doit être requis. Il en va en particulier ainsi en cas de changement de sous-locataire (Lachat, op. cit., n. 2.2.9 ad chap. 23, p. 573)

E. 4.1.3.2

Le consentement peut ensuite être refusé si les conditions de la sous-location sont abusives (cf. art. 262 al. 2 let. b CO). Le bailleur ne doit pas se sentir berné par le locataire qui sous-loue la chose à un loyer plus élevé que le loyer principal sans fourniture d'une prestation supplémentaire (arrêt 4C.331/2004 du 17 mars 2004, in MRA 1/2006, p. 34 ss; ATF 119 II 353 consid. 6; Burkhalter/Favre-Martinez, op. cit., n. 17 ad art. 262 CO). Le caractère abusif peut également concerner l'hypothèse d'un pas-de-porte ou une modification de l'usage de la chose par rapport au bail principal (Lachat, op. cit., n. 2.2.1 ad chap. 23, p. 568 et les réf. sous notes de pied 21 et 22). Le rendement d'une sous-location ne peut être fixé pour le locataire (sous-bailleur) de la même manière que pour le propriétaire de l'immeuble (cf. art. 269 ss CO). La notion de rendement effectif n'a en effet pas de sens pour le locataire qui peut au mieux faire un léger bénéfice sur la sous-location (cf. ATF 119 II 353 consid. 6e; arrêt 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 4. ; Schwaab, La fixation et la contestation du loyer initial, in 15e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, n. 68, p. 17; Bise/Planas, in Bohnet/Montini [éd.], Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 77 ad art. 262 CO) ; un auteur tient à cet égard pour admissible un gain correspondant à 3% au maximum du montant du loyer principal, lorsqu'aucune prestation complémentaire n'est fournie par le locataire (cf. Heinrich, op. cit., p. 107 s.). Ainsi, en matière de sous-location, si le local est régulièrement sous-loué, le loyer du précédent sous-locataire représente pour le juge un élément d'appréciation important puisqu'il constitue la rémunération pour l'usage de la même chose (Schwaab, op. cit., n. 100, p. 24 ; Fetter, La contestation du loyer initial, thèse Berne 2005, n. 409, p. 189). Dans le cadre d'une première sous-location, le Tribunal fédéral a jugé que le seul loyer permettant de servir de point de comparaison est celui fixé dans le bail principal (ATF 124 III 62 consid. 2b ; arrêt 4A_490/2011 précité consid. 4.3 ; Lachat, op. cit., n. 2.4.5 ad chap. 17 p. 397 et note de pied 101 ; Weber, op. cit., n. 9 ad art. 272 CO ; Fetter, op. cit., n. 566, p. 258 s.). Sous réserve d'investissements ou de prestations supplémentaires du locataire (cf. infra), les différences de l'ordre de 50% ou plus par rapport au loyer principal (taux parfois rencontrés lors de sous-locations commerciales dans de grands centres urbains), pourraient vraisemblablement être qualifiés d'abusives. Le Tribunal fédéral a retenu à l'ATF 119 II 353 que des différences oscillant entre 30 et 40% sont abusives au sens de l'art. 262 al. 2 let. b CO (Burkhalter/Favre-Martinez, op. cit., n. 18 ad art. 262 CO). Dans un arrêt plus récent, la Haute Cour a tenu pour abusif le montant de la

- 20 - sous-location plus de trois fois supérieur à celui du loyer principal; même s'il était établi que le locataire avait préalablement fait exécuter des travaux à ses frais, l'intéressé n'avait pas allégué ni prouvé une amélioration des locaux si considérable que le triplement

du loyer pût se justifier (arrêt 4A_687/2011 du 19 janvier 2012 consid. 6). En tous les cas, le locataire qui sous-loue peut calculer un supplément pour ses propres investissements (frais de finitions, rénovations, modifications de la disposition des chambres), pour les installations (par ex. le téléphone, la possibilité de connexion à des banques de données, la lustrerie, le mobilier, etc.) et pour les prestations accessoires (par ex. secrétariat et nettoyage) (Burkhalter/Favre-Martinez, op. cit., n. 17 in fine ad art. 262 CO; Higi, op. cit., n. 43 ss ad art. 262 CO ; Weber, op. cit., n. 7 ad art. 262 CO). Le juge peut faire preuve en la matière d'un certain schématisme, dans la mesure où l'art. 262 al. 2 let. b CO ne lui impose pas de fixer le loyer convenable, mais de déterminer s'il y a abus ou non (ATF 119 II 353 consid. 5c/aa; cf. ég. Higi, op. cit., n. 44 ad art. 262 CO, et la réf. à l'arrêt 4C.379/1992 du 30 septembre 1993). Un auteur de doctrine propose de prendre en compte le prix de revient objectif du mobilier amorti sur une durée variant entre 4 et 15 ans, plus un intérêt à 5% du prix de revient et une prime de risque d'environ 15% (Barbey, L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, Lausanne 1984, p. 89, auquel renvoie l'ATF 119 II 353 consid. 5c). Un autre auteur, plus récent, souligne que les circonstances suivantes peuvent être prises en compte dans la détermination du montant du sous-loyer : le risque de défaillance de paiement du sous-locataire, la remise d'installations ou autres aménagements réalisés par le locataire, la prime de risque en cas de remise en état des aménagements du locataire (cf. art. 260a al. 2 CO), les prestations de service (p. ex. nettoyage) ou administratives (par ex. secrétariat) proposées par le locataire, et enfin les autres atouts offerts par les locaux en raison de la précédente activité déployée par le locataire principal (par ex. la clientèle constituée) (sur l'ensemble de la question, cf. Heinrich, op. cit., p. 108 ss). En particulier, lorsque le locataire a procédé à des travaux de rénovation ou de modification de la chose louée (par exemple en présence de locaux « nus » ["Rohbaumiete"; cf. arrêt 4C.97/2005 du 18 août 2005 consid. 2]), il peut répercuter proportionnellement ses investissements sur le sous-locataire, pour autant qu'ils ne soient pas déjà amortis. Le locataire peut ainsi prétendre à une indemnité comprenant un montant pour l'amortissement annuel de ses investissements, un montant forfaitaire pour l'entretien de la chose (1% par an) et enfin un montant pour la rémunération du capital investi, qui ne devrait pas excéder de plus de ½ % le taux d'intérêt hypothécaire en premier rang, sur la moitié du capital (Heinrich, op. cit., p. 111 s., et l'exemple de calcul en p. 112 ; dans le même sens pour ce qui est du gain sur le propre capital investi, cf. Weber, op. cit., n. 7 ad art. 262 CO et Walter, in Obligationenrecht, Kurzkomentar, Basel 2008, n. 4 ad art. 262 CO).

E. 4.2.1

En l'occurrence, les parties sont expressément convenues que l'accord du bailleur en cas de sous-location devrait revêtir la forme écrite. Or, il est constant que l'appelé n'a nullement observé cette prescription, si bien que la thèse selon laquelle

- 21 - l'appelante aurait ultérieurement admis tacitement la sous-location est infondée (cf. supra, consid. 4.1.2).

E. 4.2.2

On l'a vu, une fois informée de l'existence de la sous-location prévue en faveur de dame K_____ en novembre 2008 seulement (cf. supra, consid. 2.9), puis de R_____ SA en mars 2009, l'appelante a, le 20 avril 2009, mis l'appelé en demeure de lui fournir jusqu'au 6 mai suivant une copie du contrat signé avec R_____ SA, une copie des pièces justificatives permettant d'examiner si le montant du sous-loyer était excessif et

enfin des informations concernant le montant du « goodwill » précédemment demandé à dame K_____ pour l'exploitation du « E_____ » (cf. supra, consid. 2.10 et 2.11). Contrairement à la juridiction inférieure, l'autorité d'appel de céans a toutefois circonscrit en fait que l'appelé, qui avait du reste tenté de taire l'existence de ses tractations avec R_____ SA, n'avait pas complètement et fidèlement satisfait à cette obligation, singulièrement en ne transmettant pas une copie de la « convention préliminaire » (cf. supra, consid. 2.11.2). Le comportement de l'appelé remplit donc les prévisions de l'art. 262 al. 2 let. a CO. Parce que l'appelé a sciemment omis de communiquer les conditions de la sous-location dans le délai assigné par pli du 20 avril 2009 valant protestation écrite de l'appelante, celle-ci, en sa qualité de bailleuse, était fondée à résilier de manière anticipée, par avis expédiés le 20 mai 2009, les contrats de baux en se fondant sur l'art. 257f al. 3 CO.

E. 4.2.3

Mais il y a plus. En effet, l'appelante pouvait également s'opposer à la sous-location prévue en faveur de dame K_____, puis de R_____ SA, compte tenu du caractère abusif des conditions de la sous-location en comparaison de celles prévues pour le bail principal. Dans le cadre du jugement sur appel en la cause C1 13 108 rendu séparément ce jour (cf. consid. 2.13.3), la Cour civile I a interprété le premier contrat conclu entre Y_____ et dame K_____ en ce sens que le montant indiqué de 12'500 fr. par mois comprenait les 5000 fr. de loyer de base (hors indexation), dont le premier nommé était lui-même redevable envers X_____, tandis que la différence de 7500 fr. – à laquelle s'ajoutait encore une somme variable en fonction du chiffre d'affaires réalisé par l'établissement, mais au maximum de 2500 fr. par mois (cf. « bail partiaire ») – était destinée à rémunérer les propres investissements effectués jusque-là par Y_____ (respectivement J_____ Sàrl) au « E_____ ». Quant au « goodwill », il a été cédé selon convention séparée du même jour pour le montant de 44'000 francs. Tenant compte des investissements – prouvés – réalisés par l'appelé, fixés à 265'933 fr. (cf. supra, consid. 2.12.3), et non à plus de 800'000 fr. comme initialement prétendu, l'autorité d'appel, se basant sur les critères proposés par la doctrine, a estimé à 34'238 fr.90 par an (26'593 fr.30 [amortissement annuel. 265'933 fr. / 10 ans] + 4986 fr.25 [rétribution pour le sous-loyer, correspondant au taux hypothécaire de référence de 2004 en Valais, soit 3 ¼ % {cf. not. www.xxx.ch, en tant que fait notoire} augmenté de ½ %] + 2659 fr.35 [forfait pour l'entretien]) la rémunération susceptible d'être qualifiée de non-abusive au regard de l'art. 262 al. 2 let. b CO pour les

- 22 - investissements effectués par l'appelé, soit 2860 fr. par mois (34'238 fr.90 / 12 mois). Le montant de la rétribution exigée de dame K_____, par 15'000 fr. (12'500 fr. + 2500 fr. [montant variable]) dépassait donc largement le montant du loyer principal pour les quatre objets (cf. supra, consid. 2.3), augmenté du montant de 2860 francs (jugement C1 13 108, consid. 4.2.1). Le raisonnement qui précède, applicable à la première sous-location intervenue au profit de dame K_____, vaut mutatis mutandis à la sous-location prévue en faveur de son successeur, R_____ SA. En effet, la rétribution mensuelle stipulée, par 15'500 fr., était même légèrement supérieure à celle convenue avec dame K_____ ; de surcroît, il a été arrêté en fait que l'appelé n'avait plus réalisé de nouveaux investissements depuis 2008. Dans ces circonstances, la sous-location n'était guère autorisable (cf. Lachat, op. cit., n. 2.2.10 ad chap 23, p. 574), et l'appelante pouvait valablement s'y opposer.

E. 5

Au terme de cet examen préjudiciel, il apparaît que les congés donnés le 26 mai 2009 par l'appelante en se fondant sur l'art. 257f al. 3 CO en liaison avec l'art. 262 CO sont valables, et que leur annulation, requise par l'appelé, est exclue (cf. art. 271a al. 3 let. c CO). A ce stade, il reste à déterminer si les conclusions prises sur le fond par l'appelante, tendant à obtenir l'évacuation de l'appelé et, d'emblée, l'autorisation de se faire assister de la force publique en cas d'inobservation de l'obligation de restituer les locaux, sont fondées.

E. 5.1.1

Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Lorsque le locataire reste dans les locaux à l'expiration du bail – ou à l'expiration de la procédure éventuelle qu'il a intentée pour obtenir l'annulation du congé ou une (des) prolongation(s) judiciaire(s) du bail –, le bailleur peut intenter une procédure d'expulsion. Il dispose pour cela d'une action personnelle, de nature obligationnelle, fondée sur le droit du bail, complétée, s'il est propriétaire, de l'action réelle en revendication au sens de l'art. 641 CC (Lachat, op. cit., n. 8.1 ad chap. 31, p. 816 ; Higi, op. cit., n. 14 ad art. 267 CO ; Aubert, in Bohnet/Montini [éd.], Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Neuchâtel 2010, n. 47 ad art. 267 CO).

E. 5.1.2

Lorsque la décision prescrit une obligation de faire – telle celle de libérer les locaux et de les restituer au bailleur –, de s'abstenir ou de tolérer, le tribunal de l'exécution peut, notamment, assortir la décision de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (art. 343 al. 1 let. a CPC). La personne chargée de l'exécution peut requérir l'assistance de l'autorité compétente (art. 343 al. 3 CPC) – soit en Valais, la police cantonale (art. 6 de la loi d'application du code de procédure civile suisse, du 11 février 2009 [LACPC; RS/VS 270.1]). Désormais, depuis le 1er janvier 2011, si le requérant a correctement rédigé ses conclusions et a obtenu gain de cause, la décision comportera d'ordinaire et si nécessaire une mesure d'exécution (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers [cité ci-après : Lachat, Procédure], Lausanne 2011, n. 2.1 ad chap. 6, p. 215). Une fois obtenue l'attestation du Tribunal (cf. art. 336 al. 2 CPC) quant au caractère exécutoire de la décision, le bénéficiaire de

- 23 - celle-ci peut en demander l'exécution directe sans avoir à remplir d'autres formalités (Lachat, Procédure, n. 2.3 et 2.4 ad chap. 6, p. 216 s.);

E. 5.1.3

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b). Cette jurisprudence, rendue alors que la matière relevait encore du droit cantonal de procédure, reste valable (arrêt 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid.

E. 5.2

En l'espèce, l'appelé, par l'entremise d'un gérant employé par J_____ Sàrl et du personnel loué par une société tierce (cf. supra, consid. 2.13), exploite et occupe toujours les locaux remis à bail par l'appelante, lors même que le congé lui a été valablement signifié. Les conditions de l'action en expulsion sont donc réunies. Au vu de la formulation de sa conclusion no 1.2, l'appelante entend apparemment obtenir la restitution immédiate des quatre locaux remis à bail le 31 juillet 2001. Tenant compte du fait que la requête d'expulsion avait été rejetée par l'autorité de première instance, motif pris que les congés signifiés le 26 mai 2009 n'étaient selon elle pas valables (jugement entrepris, consid. 19, p. 25), l'appelé n'avait pas de raison d'entreprendre concrètement des démarches en vue de libérer les lieux. Dans ces circonstances, et tenant compte de l'éventuel recours qui peut être interjeté contre le présent jugement de dernière instance cantonale, l'appelé est condamné à libérer les locaux suivants pris à bail, situés dans l'immeuble feuillet no xxx1 de la commune de C_____, et à les restituer à l'appelante avant le 30 septembre 2014 à 12h00 : - 1er étage : café-bar de 208 m², à l'enseigne du « E_____ », - 2ème étage : un dépôt de 64,5 m² et un dépôt de 21 m², - 4ème sous-sol : parking. Dans l'hypothèse où l'appelé n'aurait toujours pas quitté les lieux, avec ses biens, dans le délai imparti, l'appelante est d'ores et déjà autorisée à prendre possession desdits locaux le cas échéant en sollicitant l'assistance de l'autorité compétente, les frais en résultant étant mis à la charge du premier nommé. L'appel est donc admis, et le jugement rendu le 1er octobre 2013 par le juge de district de C_____, réformé dans le sens qui précède.

E. 6

Il reste à statuer sur le sort des frais et dépens, soumis, s'agissant de leur montant, à la loi fixant le tarif des frais et dépens devant les instances judiciaires ou administratives du 11 février 2009 (cf. art. 46 LTar). Lorsqu'elle statue à nouveau au

- 24 - sens de l'art. 318 al. 1 let. b CPC, l'autorité d'appel doit se prononcer sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC) ; en effet, dans la mesure où le litige est tranché de façon différente que ne l'avait fait le premier juge, la répartition des frais à laquelle il s'était livré doit être revue (Jeandin, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 7 ad art. 318 CPC).

E. 6.1.1

Vu le sort de l'appel, les frais de première instance, dont le montant, par 13'500 fr. (cf. jugement entrepris, consid. 20, p. 25 ss : émolument de justice tenant compte de la valeur litigieuse arrêtée à 150'000 fr. [cf. supra, consid. 1.1] : 9731 fr. ; débours : 3769 fr.) n'est pas contesté, sont mis à la charge de l'appelé et intimé, qui succombe. Celui-ci, qui a fourni une avance de 2000 fr. (p. 320), remboursera à l'appelante, qui a de son côté versé 13'500 fr. d'avances au total (8500 fr. [p. 113] + 3000 fr. [p. 237] + 2000 fr. [p. 333]), le montant de 11'500 fr. (13'500 fr. – 2000 francs). Le greffe restituera le solde de l'avance, par 2000 fr., à l'appelante et instante.

E. 6.1.2

L'émolument d'appel est calculé par référence au barème applicable en première instance (cf. not. art. 16 LTar), compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 19 LTar). Les critères de fixation des frais en première et en seconde instance sont identiques (cf. art. 13 al. 1 LTar). Le degré de difficulté de la cause et son ampleur doivent être qualifiés d'ordinaires. Aussi, eu égard à la valeur litigieuse, à la situation pécuniaire des parties, aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, notamment,

l'émolument de justice est fixé à 3600 francs. Vu le sort de l'appel, ces frais sont mis à la charge de l'appelé, qui remboursera à l'appelante l'avance de frais effectuée à due concurrence (art. 110 al. 2 CPC).

E. 6.2.1

Pour les contestations civiles de nature pécuniaire, soumises à la procédure sommaire portant sur une contestation de nature pécuniaire et conduisant au prononcé d'un jugement à caractère final, les honoraires varient entre 11'100 fr. et 15'400 fr. pour une valeur litigieuse de 101'000 fr. à 150'000 fr. (cf. art. 32 al. 1 et 2 LTar). Aussi, vu l'activité utilement déployée par le conseil de l'appelante et instante devant le premier juge (art. 27 LTar), qui a, pour l'essentiel, consisté en le dépôt d'une requête de 11 pages, à laquelle étaient annexées près d'une centaine de titres, d'une détermination écrite en relation avec la réponse de l'adverse partie, d'une dizaine de courriers et de propositions de questionnaire pour les témoins ainsi que l'expert, ainsi qu'en la participation à trois séances au Tribunal, les honoraires sont fixés à 15'000 fr., débours et TVA compris (cf. art. 27 ss LTar). Cette indemnité est mise à la charge de l'appelé, qui supporte ses propres frais d'intervention en justice.

E. 6.2.2

Pour la procédure d'appel, vu les principes déjà exposés et les dispositions des art. 27, 32 al. 1 et 35 al. 1 LTar, les pleins dépens de l'appelante, dont l'activité de son conseil a consisté à rédiger une écriture d'appel de 17 pages, ainsi qu'un courrier additionnel, sont fixés à 6000 fr., honoraires et débours compris. Cette indemnité est mise à la charge de l'appelé, qui supporte ses propres frais d'intervention en justice. Par ces motifs,

- 25 - Prononce

L'appel est admis ; en conséquence, il est statué : 1. La requête d'expulsion de X_____ contre Y_____ est admise. 2. En conséquence, Y_____ est condamné à libérer les locaux suivants pris à bail, situés dans l'immeuble feuillet no xxx1 de la commune de C_____, et à les restituer à X_____ avant le 30 septembre 2014 à 12h00 : - 1er étage : café-bar de 208 m2, à l'enseigne du « E_____ », - 2ème étage : un dépôt de 64,5 m2 et un dépôt de 21 m2, - 4ème sous-sol : parking. 3. En cas d'inexécution, X_____ est d'ores et déjà autorisée à prendre possession des locaux susdésignés, le cas échéant en requérant l'assistance de l'autorité compétente, aux frais de Y_____. 4. Les frais, arrêtés à 17'100 fr. (13'500 fr. [première instance] ; 3600 fr. [appel]), sont mis à la charge de Y_____, qui remboursera les avances de frais effectuées à concurrence de 15'100 fr. (11'500 fr. [première instance] ; 3600 fr. [appel]) à X_____. 5. Supportant ses frais d'intervention en justice, Y_____ versera à X_____ une indemnité de 21'000 fr. à titre de dépens (15'000 fr. [première instance] ; 6000 fr. [appel]).

Ainsi jugé à Sion, le 11 juillet 2014.

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