

VS_GERICHTE C1 14 96 vom 8. Januar 2016

VS Kantonsgericht, 2016-01-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_14_96

FR: VS_GERICHTE C1 14 96 du 8 janvier 2016

IT: VS_GERICHTE C1 14 96 del 8 gennaio 2016

Regeste

C1 14 96 JUGEMENT DU 8 JANVIER 2016 Tribunal du district de Sion Le juge I du district de Sion M. François Vouilloz, juge ; Mme Emmanuelle Felley, greffière, en la cause X_____, demanderesse, représentée par Maître M_____, contre Y_____, défendeur, représenté par Maître N_____ (bail)

Erwägungen

E. 1.1

Selon l'art. 209 al. 4 CPC, le demandeur est en droit de porter l'action devant le tribunal dans un délai de 30 jours dès réception de l'autorisation de procéder. Le délai

- 12 - de 30 jours est suspendu pendant les vacances judiciaires (ATF 136 III 615 consid. 2). A la teneur de l'art. 145 al. 1 let. b CPC, les délais légaux et judiciaires sont suspendus notamment du 15 juillet au 15 août inclus.

E. 1.2

En l'espèce, la demanderesse a respecté le préalable de conciliation requis par 273 al. 1 CO en matière de contestation de congé, et a saisi l'autorité paritaire de conciliation compétente en matière de litiges relatifs aux baux à loyer (art. 200 al. 1 CPC). Munie d'une autorisation de procéder, elle a introduit son action devant dans le tribunal de céans dans la forme et le délai prescrits.

E. 2.1

Le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue. Arrivé au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chaque partie a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. Ainsi, chacun est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêt 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). L'art. 255 CO prévoit qu'un contrat de bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Les baux à durée déterminée ou à terme fixe prennent fin sans congé à l'expiration de la durée ou de la date convenue (art. 266 al. 1 CO). Les baux à durée indéterminée n'ont pas d'échéance convenue, ni expressément ni tacitement ; ils ne prennent fin que moyennant la notification d'un congé (résiliation), par le locataire ou le bailleur, dans les délais et pour le terme fixé (art. 266a CO). Les contrats prévus pour une certaine période mais reconductibles sauf congé donné par l'une ou l'autre des parties (baux « congéables ») sont des contrats à durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2a ; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 81). Pour être valable, la résiliation doit être adressée par l'une des parties à l'autre. Pour donner le congé, le bailleur ou le locataire peut se faire représenter par un gérant d'immeuble, un avocat, ou toute autre personne, ce rapport

de représentation devant toutefois, à peine de nullité, résulter clairement soit de la lettre ou du formulaire de résiliation, soit des circonstances (art. 32 al. 2 CO). Le congé donné par le bailleur pour un logement doit l'être au moyen d'une formule officielle agréée par le canton du lieu de situation de l'immeuble et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l al. 2 CO). Lorsque la chose louée sert de logement à la famille, le bailleur qui entend résilier le contrat de bail, de manière anticipée ou pour l'échéance, doit signifier sa résiliation

- 13 - séparément au locataire et à son conjoint (art. 266n CO). La motivation du congé n'est pas une condition de sa validité ; même non motivée, la résiliation est valable (LACHAT, op. cit., p. 629). Le destinataire du congé peut toutefois demander à son expéditeur d'en indiquer la motivation (art. 271 al. 2 CO) (LACHAT, op. cit., p. 629). Lorsque le bail est à durée indéterminée, et que les conditions d'un congé anticipé ne sont pas réalisées, le contrat ne peut être résilié que moyennant un congé signifié pour l'échéance (« congé ordinaire », cf. art. 266a à 266f CO). Le congé ordinaire, pour être valable, doit non seulement observer les règles générales relatives aux résiliations décrites ci-dessus, mais il doit encore respecter l'échéance contractuelle et le préavis de résiliation. L'échéance est la première date pour laquelle les parties peuvent valablement mettre fin au contrat moyennant un congé. Pour le congé ordinaire, l'échéance est en premier lieu fixée par le contrat. Lorsque le contrat a fixé des échéances, il ne peut être résilié que pour celles-ci, même si l'usage local ou la loi prévoit d'avantage d'échéances. Tel est en particulier le cas des baux congéables (LACHAT, op. cit., p. 649). Le préavis (délai) de résiliation est le temps qui doit s'écouler entre la réception du congé et l'échéance du bail. Selon l'art. 266c CO une partie peut résilier le bail d'une habitation moyennant un préavis de trois mois. Selon l'art. 266 d CO, une partie peut résilier le bail d'un local commercial en observant un délai de congé de six mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail. L'art. 266e CO prévoit que le bail d'une place de stationnement peut être résilié moyennant un délai de deux semaines, les dispositions des art. 271 ss CO sur la protection contre les congés étant applicables à une telle résiliation si la place de parc est louée conjointement à une habitation (ATF 125 III 231 consid. 2). Les préavis légaux des art. 266b à 266e CO sont impératifs pour les deux parties ; ils peuvent être contractuellement prolongés (art. 266a al. 1 CO) mais ne peuvent être valablement écourtés (LACHAT, op. cit., p. 653 et références citées).

E. 2.2

En l'espèce, le 13 avril 2005, X _____, comme locataire, et Y _____, comme bailleur, ont conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux. Le bail portait sur le café-Restaurant « L _____ », à la rue O _____, à P _____, lequel comprend le café, une cuisine et une terrasse. Conclu pour une durée initiale de

E. 3

ans, du 1er mai 2005 au 30 avril 2008, ce contrat de bail était renouvelable pour une année, sauf avis de résiliation donné sur formule officielle du bailleur six mois à l'avance au minimum. Partant, le contrat doit être qualifié de contrat de bail à durée

- 14 - indéterminée et peut être résilié par le bailleur ou le locataire de façon ordinaire avec un préavis de six mois. Par lettre recommandée du 24 septembre 2013, Y _____ a informé dame X _____ que le contrat de bail serait résilié pour le 30 avril 2014. Le 1er octobre 2013, par lettre recommandée, Y _____ a avisé dame X _____, sur la

formule officielle, de la résiliation de son bail pour le 30 avril 2014. Partant, communiquée à la locataire plus de six mois avant l'échéance, la résiliation respecte l'échéance contractuelle et le délai contractuel de préavis prévus par les parties (art. 266 d CO, local commercial). De plus, ladite résiliation, signifiée à l'aide de la formule officielle, signée par le bailleur et notifiée selon les indications de la lettre de résiliation, respecte les formes légales prescrites. En conséquence, la résiliation ordinaire du contrat de bail de dame X_____ pour l'échéance dudit contrat par le bailleur Y_____ est valable. A cet égard, la CCC est également arrivé à la même conclusion dans sa proposition de jugement aux parties («1. La résiliation de bail notifiée le 1er octobre 2013 avec effet au 30 avril 2014 est valable.»).

E. 3.1

Le congé ordinaire peut faire l'objet d'une contestation, la partie contestant le congé devant saisir l'autorité paritaire de conciliation compétente dans les 30 jours qui suivent la réception du congé (art. 273 al. 1 CO). L'art. 271 al. 1 CO, établit le principe général de l'annulabilité du congé lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi et s'applique au bailleur comme au locataire en matière de baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 271a CO concrétise la clause générale dans l'hypothèse où le congé est donné par le bailleur et règle les cas particuliers où le locataire peut requérir l'annulation du congé donné par le bailleur. Les règles de la bonne foi recouvrent aussi bien la bonne foi en affaires (art. 2 al. 1 CC) que l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), sans qu'il soit nécessaire dans ce dernier cas que celui-ci soit « manifeste » (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192 ; BRACONI/CARRON/SCYBOZ, CC & CO annotés, Bâle 2013, p. 212 ad art. 271 CO et réf. cit.; WEBER, Basler Kommentar, n. 1 ad art. 271 CO). Pour déterminer si un congé est ou non abusif, il faut connaître le motif réel de la résiliation, dont la constatation relève de l'établissement des faits (ATF 131 III 535 consid. 4.3 p. 540). Comme précédemment relevé, la motivation du congé n'est pas une condition de sa validité ; même non motivée, la résiliation est valable (LCHAT, op. cit., p. 629). Le destinataire du congé peut toutefois demander à son expéditeur d'en indiquer la

- 15 - motivation (art. 271 al. 2 CO) (LCHAT, op. cit., p. 629). La loi ne prescrit aucune exigence ni ne précise le contenu et la forme de la motivation. La loi ne précise pas non plus dans quel délai cette motivation peut être demandée (cf.

BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 654 soulignant qu'en tout état de cause, le destinataire du congé peut persister à demander la motivation du congé jusqu'en séance de conciliation, et même jusqu'à l'audience devant le juge ordinaire). Ainsi celui qui résilie peut donner ses raisons oralement (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op.cit., p. 653 s.). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi, ce qui implique en particulier que les motifs donnés doivent être vrais. La doctrine et la jurisprudence admettent que si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de sa résiliation alors qu'il n'est pas possible d'établir son motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (arrêt 4A_629/2010 du 2 février 2011, consid. 3.2 ; ATF 125 III 231 consid. 4b p. 240; LCHAT, op. cit., p. 732). Il appartient à l'expéditeur du congé de prouver la réalité du congé qu'il invoque à l'appui de la résiliation (LCHAT, op. cit., p. 733). En introduisant la possibilité de contester le congé, le législateur a présumé que le congé donné dans les formes reste valable aussi longtemps que ni les autorités de conciliation ni le juge n'ont constaté de faits provoquant

son invalidité, le congé contrevenant aux règles de la bonne foi n'étant pas la règle mais l'exception (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op.cit., p. 652). S'agissant de l'invocation de l'art. 271 al. 1 CO, c'est ainsi à la partie qui demande l'annulation du congé de rapporter la preuve des faits lui permettant de soutenir qu'il est contraire à la bonne foi ; ainsi devrait-elle par exemple fournir des indices suffisant à démontrer que le motif allégué par l'expéditeur ne constitue en réalité qu'un prétexte (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op.cit., p. 650 ; LACHAT, op. cit., p. 738). Celui qui résilie est, quant à lui, tenu d'aider le locataire dans sa recherche de preuve, notamment quand il est le seul à détenir les éléments nécessaires à l'examen des motifs du congé (arrêt 4A_155/2013 du 21 octobre 2013, consid. 2.2.1 ; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op.cit., p. 650 ; les auteurs précisent que le Tribunal fédéral ne prévoit pas une répartition du fardeau de la preuve entre le bailleur et le locataire, mais sanctionne plutôt le refus de collaborer du bailleur). Si les motifs du congé sont contestés, l'expéditeur du congé doit prouver leur réalité ; selon le Tribunal fédéral il suffit toutefois qu'il les rende vraisemblables (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op.cit., p. 651). Il est toutefois possible de demander à l'expéditeur du congé qu'il rapporte la preuve stricte des motifs invoqués à l'appui de son congé s'il s'agit de faits extérieurs (défaut grave de la chose louée, violations du

- 16 - contrat de bail par le locataire) ; en revanche, selon BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, s'il s'agit de motifs propres à celui qui résilie (par ex. besoin personnel, nouvelle location à un loyer plus élevé, rénovation de la chose louée), il suffit que ce dernier les rende vraisemblables (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op.cit., p. 651). Pour déterminer si la résiliation est conforme aux règles de la bonne foi, il faut se placer au moment où elle a été signifiée. Si le motif légitime pour lequel le bail a été résilié disparaît par la suite, la résiliation ne peut pas devenir a posteriori contraire à la bonne foi (ATF 138 III 59 consid. 2.1 ; LANDRY-BARTHE, Droit du Bail, JdT 2013 II, p. 129, 134). En principe, tout motif de congé non mentionné à l'art. 271a CO ou qui ne peut être assimilé à un abus qualifié au sens de l'art. 271 CO est admissible. Ainsi, ont été jugés admissibles en particulier les congés donnés à raison du besoin propre du bailleur, ou du souhait du bailleur de mettre l'appartement ou les locaux commerciaux à disposition de ses employés, de ses amis, de ses connaissances ou de ses partenaires commerciaux (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op.cit., p. 657) ; le congé ayant pour but d'augmenter, de manière non abusive, le loyer au travers d'un changement de locataire est également admissible (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op.cit., p. 657). En revanche, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt 4C_267/2002 du 18 novembre 2002, consid. 2.2). Ont été jugés annulables les congés révélant un comportement abusif, par l'exercice d'un droit qui n'est pas nécessaire, dans l'intention de nuire, par pure chicane ou vengeance (WEBER, op. cit., n. 4 ad art. 271 CO), les congés abusifs, par une disproportion évidente des intérêts en présence, les congés révélant un comportement abusif car sans égard pour autrui car choisissant - parmi plusieurs possibilités - la plus désavantageuse pour la partie adverse (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op.cit., p. 643 ss et réf. cit.). Enfin les congés sont également annulables lorsqu'ils empêchent l'exercice d'un droit ou qu'ils violent l'interdiction du comportement contradictoire (venire contra factum proprium) : tel est le cas notamment du congé qui est signifié pour des motifs connus du bailleur à la conclusion du bail ou tolérés par lui pendant une longue période (WESSNER, Droit du bail 2010 p. 49,

50 se référant à l'arrêt 4A_583/2008 du 23 mars 2009) ; tel est le cas en outre du bailleur résiliant le bail prématurément pour cause de demeure du locataire (art. 257d CO) sans connaître vraiment le montant dû, et que la demeure est insignifiante puisque le locataire s'est acquitté du loyer peu de temps après l'échéance du délai de paiement et qu'il a toujours payé ses loyers à temps auparavant (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op.cit., p. 649) ; sont également qualifiés d'abusifs car relevant d'une attitude contradictoire le congé donné immédiatement après que le

- 17 - bailleur a autorisé le locataire à procéder à d'importantes rénovations (LACHAT, op. cit., p. 735), ou après que le locataire a loué des locaux supplémentaires en vue d'une expansion de son activité commerciale (WEBER, op. cit., n. 4 ad art. 271 CO). Comme précédemment relevé, l'art. 271a CO contient une liste exemplative de motifs rendant un congé donné par le bailleur annulable car contraire aux règles de la bonne foi. Un tel motif existe notamment lorsque le congé est donné 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 (art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO). 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 avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention relevant du bail ». Une entente suppose que les parties règlent un différend préalable, ce qui n'est pas le cas lorsque l'une d'elles donne immédiatement suite aux prétentions de l'autre (ATF 130 III 563 consid. 2.1 p. 566).

E. 3.2

En l'espèce, la demanderesse se fonde sur l'art. 271 al. 1 CO pour arguer du fait que le congé litigieux donné par son bailleur serait abusif car Y _____ aurait adopté une attitude contradictoire à son encontre, incompatible avec les règles de la bonne foi. Selon la demanderesse, les motifs du bailleur (transformation des locaux, changement de l'appellation du commerce, règlement des loyers, valeur commerciale de l'établissement) seraient contraires à la bonne foi.

E. 3.2.1

S'agissant de la transformation des locaux, dame X _____ dit avoir, en avril 2005, pris possession de locaux dans un état déplorable et inappropriés à la gestion d'un café-restaurant. A cet égard, dame X _____ n'a pas avisé le bailleur de ces défauts lors de la prise de possession. De surcroît, elle n'a pas déposé en cause le (voire les) rapport(s) de l'inspecteur cantonale des denrées alimentaires ; le tribunal ne peut ainsi pas déterminer les parts de responsabilités éventuelles. De plus, elle n'a pas non plus déposé un dossier détaillé relatant lesdits défauts, voire le rapport d'un professionnel de la branche indépendant, attestant desdits défauts. Elle s'appuie néanmoins sur ses déclarations et celles de sa fille et de son beau-fils. Le dépôt du rapport de l'inspecteur cantonal, du début 2006, aurait permis de déterminer précisément en quoi le frigo était défectueux. Le 29 octobre 2009, lendemain d'un nouveau passage de l'inspecteur cantonal, des travaux ont été entrepris par le bailleur, afin de changer ledit frigo. Dame X _____ n'a pas non plus déposé ce second rapport ; à nouveau, le tribunal ne peut ainsi pas déterminer les parts de responsabilités éventuelles. Dans ces conditions, il n'est pas établi que des travaux

- 18 - étaient nécessaires et avaient été ordonnés. De surcroît, la valeur de ces travaux n'est pas établie ; aucun décompte, avec pièces justificatives, n'a été déposé à ce sujet. Alors

qu'elle n'avait pas obtenu l'accord du bailleur, elle a néanmoins procédé à des transformations. Comme elle a avisé le bailleur de ces travaux le 25 janvier 2011, elle estime que le motif d'insatisfaction du bailleur du 29 octobre 2013 est tardif. Comme il a toléré ces travaux pendant près de trois ans, elle estime que le bailleur a adopté une attitude contradictoire, contraire à la bonne foi. En réalité, dame X_____ a, de son propre chef et sans autorisation, réalisé des travaux d'embellissement (sols, peinture et bar) sans l'accord du bailleur, ce qu'elle a d'ailleurs admis. Contrairement à l'opinion de la demanderesse, il n'est pas établi - notamment en l'absence des rapports de l'inspecteur cantonal et en l'absence d'expertise sur ce point - que ces travaux étaient nécessaires à l'exploitation du café-restaurant. Les défauts invoqués, et datés de 2006, à savoir de plus de cinq ans avant les travaux litigieux, sont sans rapport avec ces derniers.

E. 3.2.2

S'agissant du changement de l'appellation du commerce, dame X_____ dit avoir voulu «amener quelque chose de plus au café» (R. 66). Ce projet n'a toutefois pas abouti ; l'enseigne du café-restaurant n'a pas été modifiée. Dame X_____ a certes utilisé sa raison de commerce «W_____», puis a repris le nom initial de sa raison de commerce. Rien n'obligeait cependant, dame X_____ à s'identifier sous le nom «Café L_____». Il est cependant insolite que la locataire, sûre de son bon droit, ait finalement repris la dénomination initiale en décembre 2013 (pce 3, p. 27). Le motif soulevé par le bailleur n'apparaît néanmoins pas fondé. L'invocation de ce motif n'est cependant pas en contradiction avec l'attitude du bailleur. Son invocation n'est ainsi pas contraire à la bonne foi.

E. 3.2.3

S'agissant du règlement des loyers, Y_____ a indiqué que des retards récurrents étaient à signaler. En réalité, dame X_____ a souscrit un ordre permanent auprès de sa banque, de sorte que le loyer et les charges ont été payés régulièrement au début de chaque mois (pces 13, 31 à 33). Le motif soulevé par le bailleur n'apparaît pas fondé. Son invocation est ainsi contraire à la bonne foi.

E. 3.2.4

S'agissant de la valeur commerciale de l'établissement, le bailleur a relevé que «la gestion actuelle de l'établissement entraîne une diminution progressive de sa valeur commerciale, préjudiciable pour le propriétaire». Dame X_____ estime ne rencontrer aucun problème s'agissant de la gestion de son café-restaurant dont le chiffre d'affaire n'est selon elle pas en diminution, au vu des bilans de 2005 à 2013. En

- 19 - réalité, comme l'atteste le compte d'exploitation 2013 (pce 41), une chute du résultat brut d'exploitation de près de 30 % est apparu entre 2012 et 2013. De surcroît, les témoins - non membres de la famille de la demanderesse - ont relevé une baisse de fréquentation. Le motif soulevé par le bailleur apparaît ainsi fondé. Son invocation n'est ainsi pas contraire à la bonne foi.

E. 3.2.5

La charge de la preuve des faits démontrant une résiliation abusive des contrats de bail litigieux incombe à la demanderesse. Les actes de la cause indiquent de façon univoque une volonté du bailleur de résilier au terme contractuel. Y_____ ne s'est jamais engagé auprès de sa locataire à ne pas résilier le bail litigieux. Partant, contrairement aux dires de la

demanderesse, il n'existe aucun indice du fait que le congé donné par Y_____ puisse relever d'un comportement contradictoire. En outre, à tout le moins deux motifs de congé donnés par le propriétaire pour résilier le bail - travaux non nécessaires et non autorisés, baisse du résultat entre 2012 et 2013 - sont des motifs légitimes. Comme précédemment relevé, le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue. Arrivé au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chaque partie a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. Ainsi, Y_____ était-il donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue en respectant les conditions du préavis contractuel et dame X_____ était-elle - en sa qualité même de locataire - exposée au risque, qu'un jour, son contrat de bail conclu pour une durée d'une année reconductible ne soit pas renouvelé à son échéance. En conséquence, le congé donné par Y_____ ne peut pas être qualifié d'abusif au sens de l'art. 271 CO. Partant, le contrat de bail litigieux a valablement pris fin. Partant, la requête en annulation de résiliation déposée par dame X_____ est rejetée. A cet égard, la CCC était également arrivé à la même conclusion dans sa proposition de jugement aux parties («1. La résiliation de bail notifiée le 1er octobre 2013 avec effet au 30 avril 2014 est valable.»).

E. 4.1

Lorsque le contrat, conclu pour une durée déterminée, arrive à son terme ou lorsque le bailleur a signifié le congé sans qu'il y ait matière à annulation, le locataire peut encore demander une prolongation de son bail (LACHAT, op.cit., p. 765 ss). Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles et que les intérêts du

- 20 - bailleur ne les justifient pas ; le locataire peut demander la prolongation d'un bail commercial pour une durée de six ans au maximum lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). Lorsque le juge rejette une action en annulation du congé, l'art. 273 al. 5 CO lui impose d'examiner d'office une éventuelle prolongation du bail. Pour que le locataire puisse prétendre à une prolongation de bail, trois conditions cumulatives doivent être réunies : le bail doit avoir valablement pris fin ; l'espèce ne doit pas constituer un cas où la prolongation est exclue par l'art. 272a CO ; et le congé doit avoir des conséquences pénibles pour le locataire ou pour sa famille sans qu'aucun intérêt supérieur du bailleur ne fasse obstacle à l'octroi d'une prolongation (LACHAT, op.cit., p. 766). S'agissant de la troisième condition il est à relever qu'est une « conséquence pénible » du congé toute circonstance particulière qui rend impossible ou difficile la recherche de locaux de remplacement dans le temps disponible jusqu'à la fin du bail (LACHAT, op.cit., p. 771). Le juge apprécie ainsi librement, selon les règles du droit et de l'équité, s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels notamment que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie (âge, état de santé, état civil, présence actuelle ou future d'enfants), leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195 ; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). En revanche, des investissements faits par le locataire

dans les locaux et autorisés par le bailleur, en cours de bail, ne sont pas un critère entrant en ligne de compte pour l'octroi d'une éventuelle prolongation de bail : en effet, lorsque le locataire fait procéder à des investissements en cours de bail, il le fait à ses propres risques et périls s'il n'a pas passé un accord avec le bailleur afin que le bail ne puisse être résilié pendant un certain temps ou si le bailleur ne lui donne pas d'assurance à ce sujet (CONOD, CPra Bail, n 30 ad art. 272 CO). Ce n'est que si l'accord donné par le bailleur exclut toute-value en fin de bail et que le locataire a pris la précaution d'obtenir du bailleur une assurance de non-résiliation sur un certain temps, que le juge peut possiblement en déduire des circonstances pénibles (CONOD, CPra Bail, n 31 ad

- 21 - art. 272 CO). Le besoin du bailleur fait également partie de cette pesée des intérêts, l'art. 272 al. 2 let. d CO disposant que le juge doit examiner non seulement le besoin qu'aurait le bailleur ou ses proches parents ou alliés d'utiliser eux-mêmes les locaux, mais également l'urgence de ce besoin. Si le besoin légitime du bailleur d'occuper les locaux l'emporte généralement sur les intérêts du locataire, ce besoin doit être sérieux, concret et actuel (LACHAT, op.cit., p. 778). Pour satisfaire son besoin, le bailleur n'est pas tenu de choisir la solution la plus avantageuse pour le locataire. Ainsi, peut-il décider de résilier le contrat d'un locataire en place, alors qu'il disposerait d'autres opportunités de relogement (LACHAT, op.cit., p. 778). Si le bailleur a résilié parce qu'il entend procéder à de gros travaux, le juge devra tenir compte du genre de travaux et de l'urgence à effectuer ceux-ci (CONOD, CPra Bail, n° 45 ad art. 272 CO). L'art. 272b CO dispose que le bail commercial peut être prolongé de six ans maximum et que dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées. La durée de la prolongation doit être jugée en équité et dépend des intérêts en présence. Moins le bailleur a intérêt à la fin du bail, plus on se rapprochera du maximum. A l'inverse, plus les arguments du locataire sont fragiles, plus la prolongation sera brève. En appréciant la durée de la prolongation, le juge tiendra également compte du temps dont le locataire a disposé pour chercher à se reloger entre la date de la résiliation et l'échéance du contrat (LACHAT, op.cit., pp. 782 ss). Il peut être préférable d'accorder une seule et unique prolongation lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement en déployant les efforts nécessaires ou si le bailleur a un intérêt légitime à ce que la fin du contrat soit déterminée (CONOD, CPra Bail, n. 9 ad art. 272b CO).

E. 4.2

En l'espèce, le contrat de bail à loyer litigieux a été conclu en 2005, pour trois ans, puis pour une année renouvelable ; cette durée n'est ainsi pas très longue, sans pour autant être négligeable. La locataire a été préavisée par le bailleur dès septembre 2013 que ledit bail ne serait pas reconduit au-delà de son terme contractuel du 30 avril 2014 (pce 18, p. 53). La résiliation lui a été ensuite notifiée le 1er octobre 2013 (pce 19, p. 54). Le bailleur a ainsi résilié le bail plus de six mois avant son terme, conformément au préavis contractuel fixé. Dame X_____ n'a pas apporté d'éléments de preuve tendant à démontrer que sa situation personnelle et financière justifie l'octroi d'une prolongation aussi étendue que celle requise. La demanderesse n'a pas non plus démontré avoir entrepris des démarches sérieuses - restées vaines - aux fins de trouver un nouveau café-restaurant. Le tribunal de céans relève toutefois, au titre de la situation personnelle de l'intéressée, que la demanderesse, seule signataire du contrat de bail, exerce une activité lucrative et est âgée de plus de xx ans. Elle gère en outre la

- 22 - Boulangerie CC_____, où elle a engagée une employée à 100 % (R. 118, 120). En l'absence du dossier fiscal, les revenus y relatifs ne sont pas établis. L'argumentation de

la demanderesse tendant à l'octroi d'une prolongation pour quatre ans de son bail est fondée sur l'allégation que l'établissement litigieux serait son unique source de revenus. Selon elle, à son âge, il lui est difficile d'envisager une autre profession, au vu de la conjoncture actuelle et comme elle ne possède aucune formation professionnelle particulière. En outre, contrairement à l'opinion des témoins professionnels entendus, il lui est, selon elle, difficile de trouver un local commercial de remplacement dans la région. En outre, elle allègue - sans cependant déposer de justificatifs - avoir effectué des travaux importants dans les locaux litigieux. Selon elle, ces travaux auraient apporté une plus-value importante à l'immeuble et étaient nécessaires. En réalité, le bailleur a un intérêt à maintenir la valeur commerciale de son bien. Le bailleur a d'ailleurs retrouvé un locataire, en la personne de DD_____, pour exploiter l'établissement litigieux. De plus, la locataire ne peut se prévaloir des travaux exécutés, puisqu'ils n'ont pas fait l'objet d'une demande au bailleur (art. 260a CO) et n'ont jamais été autorisés. La nature précise et l'utilité de ces travaux n'ont pas été établies ; aucun justificatif ou document comptable n'a été déposé en cause. De surcroît, dame X_____ a repris en gérance un autre établissement, à savoir un tea-room, peu de temps après la résiliation du contrat, en engageant notamment une employée à 100 %. Dans ces conditions, l'intérêt du bailleur est supérieur à l'intérêt du locataire quant à la résiliation du bail. Par conséquent, après avoir effectué une pesée des intérêts en présence, le tribunal de céans accorde à la locataire une unique prolongation de bail de l'ordre d'une année, jusqu'au 31 décembre 2016. Cette prolongation tient notamment compte de l'âge de la demanderesse, de l'absence de personnes à charge, de sa nouvelle gérance d'un tea-room et de sa situation financière, telle que présentée.

IV. Frais et dépens

E. 5.1

Selon l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie qui succombe. En cas de gain de cause partiel, l'art. 106 al. 2 CPC prévoit que les frais sont

- 23 - répartis entre les parties selon le sort de la cause. Cette règle suppose donc une répartition des frais judiciaires et des dépens en fonction de l'issue du litige comparé avec les conclusions prises par chacune des parties (arrêt 4A_226/2013 du 7 octobre 2013, consid. 6.2, in : Revue suisse de procédure civile, 2014/1 p. 19). En l'espèce, la demanderesse a entièrement succombé dans son action principale tendant à l'annulation de la résiliation du bail litigieux. Toutefois, elle obtient très partiellement gain de cause dans son action subsidiaire, étant toutefois précisé que le bail n'a été prolongé que pour une année au lieu des quatre ans requis. Par conséquent, les frais mis à la charge du défendeur ne doivent l'être que dans une moindre mesure. Les frais sont ainsi mis à la charge de la demanderesse à raison de 4/5 et à la charge du défendeur à raison de 1/5. Les frais comprennent les débours de l'autorité et l'émolument de justice (art. 3 al. 1 LTar). Les débours du tribunal s'élèvent au total à 583 fr., composés de 533 fr. d'indemnités pour les témoins, et de 50 fr. pour les services d'un huissier. L'émolument en faveur du tribunal de céans est compris entre 4'500 fr. et 18'000 fr. pour une cause civile d'une valeur litigieuse de xxx'xxx fr. (art. 16 al. 3 LTar). Compte tenu de l'ampleur et de la difficulté de la cause, de la façon de procéder des parties et de leur situation financière, l'émolument est arrêté à 8'017 fr. Les frais totaux s'élèvent ainsi à 8'600 fr. au total. En définitive, il convient de mettre les frais à raison de 1'720 fr. à la charge de Y_____ et de 6'880 fr. à la charge de dame X_____. Ce montant est prélevé sur les avances effectuées par les parties (demanderesse : 8'350 fr. [3'000 fr. + 350 fr. + 5'000 fr.] ; défendeur : 250 fr.). Le défendeur

versera 1'470 fr. (1'720 fr. - 250 fr.) à la demanderesse, en remboursement partiel des avances.

E. 5.2

Les dépens des parties comprennent l'indemnité à la partie pouvant y prétendre et ses frais de conseil juridique (art. 4 LTar). Les débours d'avocat englobent les dépenses effectives et justifiées (essentiellement les frais de déplacement, les frais de copie à 50 ct. [ATF 118 Ib 352 consid. 5] et les frais de port). Quant aux honoraires, ils sont fixés entre le minimum et le maximum prévus par le chapitre 4 LTar, d'après la nature et l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail, le temps utilement consacré par l'avocat et la situation financière de la partie (art. 27 al. 1 LTar). Ils sont, en règle générale, proportionnels à la valeur litigieuse (art. 27 al. 2 LTar). Ils varient entre 11'100 fr. et 15'400 fr. pour une valeur litigieuse comprise entre

- 24 - 100'001 fr. et 150'000 francs (art. 32 al. 1 LTar). Lorsque la demande est déposée, les frais de la procédure de conciliation suivent le sort de la cause (art. 207 al. 2 CPC). En l'espèce, le travail effectué par le mandataire du défendeur a consisté, pour l'essentiel, à rédiger la réponse de 10 pages, avec pièces, la détermination de 3 pages, à prendre connaissance des écritures de la partie adverse, à rédiger quelques lettres, à préparer les questionnaires pour les parties et les parties, à préparer le mémoire- conclusions de 11 pages, et à participer à deux séances (29 min., 2 h 20). Les dépens sont ainsi arrêtés, TVA et débours compris, à 12'000 fr. Il faut déduire de ce montant 1/5 (2'400 fr.), car la demanderesse a très partiellement obtenu gain de cause, et peut ainsi prétendre à ce titre à une réduction des dépens mis à sa charge. La demanderesse, qui supporte ses frais d'intervention, versera par conséquent au défendeur une indemnité de 9'600 fr. à titre de dépens, débours compris.

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