

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 28 juillet 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mme Charif Feller et M. Perrot
Greffier : M. Zbinden

Art. 271 et 271a CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **P._____ AG**, à Zurich, demanderesse, contre le jugement rendu le 26 août 2013 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **K._____ SA**, à Lausanne, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement dont les considérants écrits ont été notifiés le 26 février 2014, le Tribunal des baux a notamment annulé la résiliation du bail liant la demanderesse P. _____ AG à la défenderesse K. _____ SA et portant sur des locaux commerciaux à l'usage de restaurant sis [...], à Lausanne, signifiée par la demanderesse à la défenderesse le 16 novembre 2010 pour le 30 septembre 2013 (I).

En droit, les premiers juges ont retenu que la résiliation notifiée par la demanderesse constituait un congé de représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) et qu'il convenait dès lors de l'annuler.

B. Par acte du 27 mars 2014, P. _____ AG a fait appel de ce jugement en concluant principalement à sa réforme en ce sens que le congé signifié à K. _____ SA le 16 novembre 2010 pour le 30 septembre 2013 est valable, de sorte qu'ordre est donné à cette dernière de quitter et rendre immédiatement libres les locaux commerciaux d'une surface de 1963 m² qu'elle occupe à l'adresse [...], à Lausanne, de tout objet et de toute personne et qu'à ce défaut elle y sera contrainte par voie d'exécution forcée et, subsidiairement, à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au tribunal de première instance pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Par contrat du 22 juillet 1998, K. _____ SA s'est vu remettre à bail des locaux sis [...], à Lausanne, pour un loyer annuel de [...] fr., charges comprises.

Le bail entré en vigueur le 1^{er} octobre 1998, pour finir le 30 septembre 2013 et se renouveler ensuite de plein droit aux mêmes

conditions de cinq ans en cinq, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins un an à l'avance pour l'échéance du 30 septembre.

Le 6 novembre 2008, le loyer a été augmenté à [...] fr. par mois, charges comprises, avec effet au 1^{er} janvier 2009.

2. Par courrier recommandé du 16 novembre 2010, P. _____ AG a notifié la résiliation du bail pour le 30 septembre 2013. Ni la formule officielle, ni la lettre d'accompagnement ne mentionnaient le motif de la résiliation.

3. Le 15 décembre 2010, K. _____ SA a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne en concluant à l'annulation de la résiliation.

Une audience a eu lieu le 4 octobre 2011, lors de laquelle K. _____ SA a modifié ses conclusions en ce sens que la résiliation est annulée et que le bail est transféré à [...] AG à Zurich, avec effet au 1^{er} avril 2012.

Par décision du 17 février 2012, la Commission de conciliation en matière de baux à loyers du district de Lausanne a annulé la résiliation du 16 novembre 2010.

4. Le 19 mars 2012, P. _____ AG a saisi le Tribunal des baux, concluant notamment à ce qu'il soit dit que le congé du 16 novembre 2010 est valable et qu'en conséquence K. _____ SA doit quitter et rendre libres les locaux litigieux.

Par réponse du 1^{er} juillet 2013, K. _____ SA a conclu au rejet de cette requête.

5. Par avis du 1^{er} mai 2013, la Présidente du Tribunal des baux a imparti un délai au 13 mai 2013 à P._____ AG pour indiquer les motifs du congé litigieux.

Le 13 mai 2013, P._____ AG a demandé une prolongation dudit délai au 24 juin 2014.

Par avis du 14 mai 2013, la Présidente du Tribunal des baux a accordé une prolongation du délai au 10 juin 2013 à P._____ AG.

Par avis du 2 juillet 2013, ce délai a été une nouvelle fois prolongé au 30 juillet 2013, à la demande de P._____ AG.

Le 9 juillet 2013, la Présidente du Tribunal des baux a accordé un ultime délai à P._____ AG, toujours à la demande de celle-ci, pour indiquer le motif de la résiliation au 16 juillet 2013, précisant qu'à défaut il en serait tenu compte dans le cadre de l'examen du caractère abusif du congé en cause.

Le 9 août 2013, P._____ AG a informé ce magistrat que le motif de la résiliation était de « modifier la configuration des locaux existants en procédant à d'éventuelles divisions de locaux, réunions de locaux ».

6. Le 26 août 2013, une audience a eu lieu devant les premiers juges, lors de laquelle quatre témoins, [...], [...], [...] et [...], ont été entendus.

Il ressort du procès-verbal de l'audition de [...], courtier mandaté par K._____ SA, ce qui suit :

« J'ai pris rendez-vous avec M. [...] de [...] pour lui présenter la candidature de [...] pour la reprise des locaux loués par K._____ SA. Ce rendez-vous a eu lieu le 12 novembre 2010 dans leurs locaux à Genève. Je lui ai présenté la candidature de [...], qui était à mon avis un bon candidat, qui a une bonne renommée et une bonne assise. M. [...] m'a annoncé qu'il prenait note de ce candidat et des conditions de la reprise,

mais que de toute façon ils allaient résilier le bail. Il m'a indiqué que la bailleuse souhaitait en effet obtenir un loyer plus important, de l'ordre de [...] fr. par année. Je précise que les conditions de la vente étaient déjà clairement définies à ce moment-là et que j'ai pu les exposer à M. [...]. Par contre, je ne me souviens plus si j'ai laissé un dossier à M. [...]. A mon souvenir, [...] n'a pas demandé de travaux à la bailleuse. Elle demandait que certaines vitrines soient enlevées, mais cette demande avait été formulée auprès de la locataire. En revanche, il me semble que [...] avait effectivement demandé un bail de quinze ans vu l'investissement auquel elle allait procéder. »

[...], courtière à La Sarraz, a quant à elle indiqué ce qui suit :

« [...] a été mandaté en 2009 pour rechercher un repreneur. La défenderesse s'est mise d'accord sur un prix de vente de [...] fr. avec le groupe [...]. [...] a alors été informée de la candidature de [...]. [...] souhaitait un nouveau bail de 10 ans minimum, voire 15 ans, mais nous sommes partis quand même sur un transfert de bail et avons préparé une demande en ce sens. M. [...] a rencontré les représentants de [...] pour leur présenter la candidature de [...], dont ils avaient déjà été informés. C'est là qu'il a appris que [...] allait résilier le bail. Nonobstant cette résiliation, les discussions avec [...] ont continué, car celle-ci était très intéressée par les locaux. Il était clair que le problème était le loyer. [...] voulait en effet un loyer annuel de l'ordre de [...] à [...] fr. [...] a demandé à [...] de faire une offre sur le loyer et sur les conditions de la location, mais ils n'ont jamais reçu de réponse formelle. A ma connaissance, [...] n'a pas demandé de travaux à la propriétaire. Je précise cependant que des discussions ont eu lieu par la suite directement entre [...] et [...] et que je ne connais pas exactement le contenu de ces discussions. »

Le 17 juin 2013, P._____ AG a résilié bail du voisin de K._____ SA, « [...] », pour le 30 juin 2018, sans toutefois indiquer le motif du congé, ni dans la formule officielle, ni dans la lettre d'accompagnement.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes exclusivement patrimoniales

pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 CPC).

En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, vu le loyer de [...] fr. par mois, charges comprises, la valeur litigieuse dépasse largement le seuil de 10'000 fr. de l'art. 308 al. 2 CPC. Formé en outre en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

3. L'appelante remet en cause l'appréciation des premiers juges selon laquelle le congé ordinaire signifié le 16 novembre 2010 constitue un congé de représailles. Elle soutient à cet égard qu'il ressort clairement des preuves administrées que [...] AG ne souhaitait pas reprendre le bail

aux mêmes conditions et qu'il n'a donc jamais été question d'un transfert au sens de l'art. 263 CO, ce que l'intimée savait parfaitement dès le départ. Il en découle selon elle que l'on ne se trouve pas dans un cas de figure susceptible de donner lieu à un congé de représailles, puisque l'intimée ne peut être ainsi considérée comme ayant fait valoir de bonne foi, avant la résiliation, des prétentions découlant du bail. L'appelante invoque également que l'intimée n'a jamais eu l'intention de procéder à un transfert de bail et que les premiers juges ont dès lors eu tort de conclure que le congé avait été donné pour empêcher un tel transfert, cette résiliation étant intervenue près d'une année avant la demande présentée le 4 novembre 2011 par la société locataire, qui tendait non pas à un transfert mais à la conclusion d'un nouveau bail avec [...] AG à de nouvelles conditions. Quant au motif de congé, il résiderait dans la nécessité d'améliorer la rentabilité de l'immeuble en divisant les surfaces, de façon à éviter que ses locataires ne se retrouvent en état de surendettement en étant contraints de supporter des charges de loyer excessives.

a) A teneur de l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé (TF 4A_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1) et réprime le congé de représailles, infligé au locataire pour le punir d'avoir émis en dehors de toute procédure des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur la loi (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 739). Elle suppose la réunion de trois conditions cumulatives, soit (1) une prétention en relation avec le bail, (2) que le locataire fait valoir de bonne foi et (3) qui provoque la résiliation du bail par le bailleur (Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011 [ci-après : *Commentaire-SVIT*], n. 5 ad art. 271a CO ; Conod, Bohnet/Montini [éd.] *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, Bâle 2010 [ci-après : *CPra-Bail*], n. 3 ad art. 271a CO). Il suffit que le locataire soit subjectivement de bonne foi pour bénéficier de cette protection. La bonne foi n'a ainsi pas à être fondée objectivement. En revanche, le locataire qui connaît l'inanité de ses projets ou qui, après

avoir découvert le caractère infondé de ses prétentions, persiste, n'est pas protégé (ATF 114 II 79 ; Conod, CPra-Bail, n. 10-11 ad art. 271a CO). S'agissant du fardeau de la preuve, le locataire doit prouver qu'il a soumis à son cocontractant une prétention dérivant du bail (Lachat, op. cit., p. 740 ; Barbey, Commentaire du droit du bail, Chapitre III : Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Genève 1991, n. 80, p. 136) et rendre à tout le moins hautement vraisemblable qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation (TF 4A_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1 ; TF 4C.155/2000 du 30 août 2000 c. 2a, in SJ 2001 I p. 17 ; Bisang et al., Das Schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3^e éd., 2008, n. 14 ad art. 271a CO).

Si l'existence d'une prétention du locataire doit faire l'objet d'une preuve certaine, la relation de causalité peut quant à elle résulter d'une grande vraisemblance (preuve par indices) ; plus la résiliation est, dans le temps, rapprochée de la prétention, plus le lien de causalité est probable ; la motivation du congé revêt dans ce contexte une importance primordiale (Lachat, op. cit., ch. 5.2.4 p. 741 et les réf. citées). Il est toutefois loisible au bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, de démontrer que le motif véritable du congé est autre, auquel cas l'art. 271 al. 1 let. a CO ne trouve pas application (TF 4A_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1 ; TF 4A_46/2010 du 27 avril 2010 c. 6.1 et les références citées ; TF 4C.59/2007 du 25 avril 2007 c. 3.3 ; Lachat, op. cit., ch. 5.2.4 p. 741 ; CACI 23 novembre 2012/551). On relèvera en outre que la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif de congé qu'elle invoque (TF 4A_629/2010 du 2 février 2011 c. 3.2). Lorsque, en revanche, le bailleur refuse de motiver le congé - étant précisé que la motivation du congé est obligatoire si l'autre partie la demande (art. 271 al. 2 CO) et que, si le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés avant l'ouverture de la procédure, il peut cependant les compléter ou les expliciter au cours de celle-ci (Lachat, op. cit., p. 732) -, tarde à le faire, ou ne parvient pas à prouver le motif du congé, on

admettra, avec d'autres indices, le congé de représailles (Lachat, op. cit., ch. 5.2.4 p. 741).

b) En l'espèce, les premiers juges se sont fondés sur un certain nombre d'éléments de fait pour considérer qu'il y avait un lien de causalité entre la prétention de l'intimée relative au transfert du bail et le congé, de sorte que cette résiliation constituait un congé de représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Dans leur appréciation, ils ont tenu compte, à juste titre, d'un manque flagrant de transparence et de loyauté de la société bailleuse tout au long de la procédure. Après avoir résilié le bail quatre jours après l'entrevue lors de laquelle [...], courtier mandaté par l'intimée, a soumis à [...], représentant de l'appelante, la candidature de [...] AG pour la reprise des locaux, l'appelante a en effet multiplié les attermolements sur les motifs de ce congé. Non seulement, elle a délibérément omis de faire figurer une quelconque motivation sur la formule officielle de résiliation du bail du 16 novembre 2010 et sur la lettre d'accompagnement mais, de surcroît, elle n'a pas démontré avoir justifié ce congé dans le cadre de la procédure de conciliation et sa demande déposée auprès du Tribunal des baux est également muette sur ce point. Certes, un bailleur n'a pas l'obligation absolue de motiver spontanément un congé mais de telles omissions doivent être prises en compte dans l'appréciation de son attitude générale en regard du principe de la bonne foi qui sous-tend la protection conférée au locataire par les articles 271a et 271 CO. Les autres circonstances exposées par les premiers juges, en particulier le « dialogue de sourds » que l'appelante a délibérément tenté de mener avec le magistrat instructeur l'ayant expressément invitée, à plusieurs reprises, à indiquer les motifs du congé, ainsi que la contradiction entre le motif indiqué initialement (à savoir relouer les locaux plus chers) et le motif exposé finalement en procédure (soit modifier la configuration des locaux) et l'absence d'un quelconque moyen de preuve à cet égard près de trois ans après la notification du congé, l'appelante admettant dans son appel ne même pas avoir de projet précis quant à la modification de la configuration des baux loués (appel p. 6), confirment l'impression très défavorable donnée par l'appelante. On relèvera encore, avec les premiers juges, que la résiliation du voisin « [...]»

le 17 juin 2013 paraît bien opportune, intervenant deux mois avant l'audience de première instance, et que ni la formule officielle, ni la lettre d'accompagnement n'indiquent le motif du congé. Elle n'est dès lors pas propre à démontrer une stratégie visant à obtenir une meilleure exploitation des espaces, contrairement à ce que prétend l'appelante.

En conséquence, on peut admettre que les velléités de transfert de bail manifestées par l'intimée ont bien incité directement l'appelante à résilier le bail. Peu importe à cet égard que les conditions posées par la loi à un tel transfert n'aient pas été réalisées, comme l'invoque l'appelante, puisqu'il suffit que le locataire soit subjectivement de bonne foi pour bénéficier de la protection conférée par l'art. 271a al. 1 let. a CO.

d) Par surabondance, on relèvera que la résiliation de bail du 16 novembre 2010 contrevient également à l'art. 271 CO. Cette disposition prohibe le congé purement chicanier, ne répondant à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, dont le motif n'est qu'un prétexte (ATF 138 III 59 c. 2.1 p. 62; ATF 136 III 190 c. 2 p. 192). Il appartient en principe au locataire qui demande l'annulation du congé de prouver les circonstances de fait qui permettent de constater son caractère abusif (art. 8 CC) mais la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'elle invoque et doit se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué (TF 4A_629/2010 du 2 février 2011 c. 3.2 ; ATF 135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491 ; ATF 120 II 105 c. 3c ; TF 4C.61/2005 du 27 mai 2005 c. 4.3.1 publié in SJ 2006 I p. 34). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.4.1 et réf.), une résiliation fondée sur un motif qui ne constitue qu'un prétexte ou sur un faux motif alors qu'il n'est pas possible d'établir son motif réel, étant contraire à la bonne foi (ATF 138 III 59 c. 2.1 et réf.).

En l'espèce, en refusant dans un premier temps d'informer le tribunal du motif de la résiliation, avant de finalement, après de multiples prolongations de délai, en offrir un (à savoir la modification de la configuration des locaux) qui ne correspondait pas au motif initialement invoqué (soit de relouer les locaux plus chers), l'appelante ne rend pas vraisemblable le motif réel pour lequel elle a résilié le bail. Les deux motifs invoqués par l'appelante sont manifestement des prétextes au sens de la jurisprudence précitée, de sorte que la résiliation opérée viole le principe de la bonne foi de l'art. 271 CO.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

Vu la valeur litigieuse de 1'312'848 fr. (36 x 36'468 fr.), les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 14'128 fr. (1'000 fr. + 13'128 fr ; art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelante qui succombe. L'appelant s'étant acquitté d'une avance de frais de 29'278 fr., un solde de 15'150 fr. doit lui être restitué.

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il ne lui sera pas alloué de dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. Le jugement est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 14'128 fr. (quatorze mille cent vingt-huit francs), sont mis à la charge de l'appelante P._____ AG.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 30 juillet 2014

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. Thierry Zumbach, aab (pour P._____ AG),
- M. Jacques Micheli, avocat (pour K._____ SA).

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur

litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

Le greffier :