

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 21 janvier 2015

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mmes Charif Feller et Courbat  
Greffière : Mme Huser

\*\*\*\*\*

**Art. 256 al. 1 CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **G.**\_\_\_\_\_, à [...] (VS), demandeur, contre le jugement rendu le 26 avril 2013 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **I.**\_\_\_\_\_**AG**, p.a. **J.**\_\_\_\_\_**SA** à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 26 avril 2013 dont les motifs ont été adressés pour notification le 6 novembre 2014 et reçus par le conseil du demandeur le 7 novembre 2014, le Tribunal des baux a rejeté les conclusions I et II prises par le demandeur G.\_\_\_\_\_ à l'encontre de la défenderesse I.\_\_\_\_\_AG dans sa requête du 29 janvier 2010, telles que modifiées à l'audience du 6 novembre 2012 (I), libéré le montant de 250'768 fr. 80 consigné par le demandeur sur le compte de consignation de loyers de la [...] n° [...], agence [...], entièrement en faveur de la défenderesse à titre de loyer, respectivement d'indemnité pour occupation illicite, pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2009 au 30 juin 2011 (II), fixé les frais de justice à 11'823 fr. pour le demandeur et à 5'058 fr. pour la défenderesse (III), dit que le demandeur doit payer à la défenderesse la somme de 12'558 fr. à titre de dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont en substance considéré que le contrat de bail conclu entre les parties en 1979 faisait référence à une reprise par l'appelant de locaux transformés par le précédent locataire en restaurant bar-dancing et prévoyait expressément l'obligation pour l'appelant d'entretenir ces locaux et leurs installations à ses frais. Ils ont ainsi retenu que le régime de l'art. 260a CO était applicable, que les travaux soient considérés comme des travaux de rénovation ou d'aménagement. De même, le nouveau bail conclu par les parties en 2001 prévoyait expressément que le loyer net s'entendait pour des locaux bruts, les éventuelles installations existantes étant mises gratuitement à disposition du locataire, à charge pour lui d'en assumer les frais d'entretien et de remplacement.

**B.** Par acte du 5 décembre 2014, G.\_\_\_\_\_ a formé appel contre le jugement précité en concluant à sa réforme comme suit :

« I. Les conclusions I et II prises par le demandeur G.\_\_\_\_\_ à l'encontre de la défenderesse dans sa requête du 29 janvier 2010, telles que modifiées à l'audience du 6 novembre 2012, sont admises.

En conséquence, le demandeur n'est pas le débiteur de la défenderesse d'un quelconque loyer, respectivement d'une indemnité d'occupation pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 30 juin 2011.

En outre, la défenderesse est la débitrice du demandeur et lui doit immédiat paiement d'un montant de 300'000 fr. avec intérêt à 7% depuis le 1<sup>er</sup> mai 2009.

II. Le montant de 250'768 fr. 80 consigné par le demandeur sur le compte de consignation de loyer de la [...] No [...], agence de [...], est libéré entièrement en faveur du demandeur. »

G.\_\_\_\_\_ a également conclu subsidiairement à ce que le jugement attaqué soit annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il a requis, à titre de mesure d'instruction, la mise en œuvre d'une expertise tendant à déterminer, d'une part, la valeur du fonds de commerce au 1<sup>er</sup> novembre 2008 et actuellement du cabaret W.\_\_\_\_\_ et, d'autre part, la viabilité d'un établissement du même type avec une capacité réduite de 150 à 50 personnes, personnel compris.

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

**1.** Le demandeur G.\_\_\_\_\_ et la défenderesse I.\_\_\_\_\_AG (anciennement S.\_\_\_\_\_SA) ont signé les 21 et 23 février 1979 un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux à l'usage d'un « Etablissement public/Restaurant bar-dancing » sous l'enseigne de « W.\_\_\_\_\_ », comprenant un restaurant bar-dancing de 150 places selon patente, avec économat, vestiaire et lavabos pour le personnel, un local séparé sur l'étage et une pièce indépendante sise deux étages en-dessous, de même qu'une cave et un galetas, le tout situé dans un immeuble sis [...], à [...].

Le bail a débuté le 1<sup>er</sup> mai 1979 pour se terminer le 30 septembre 1985, étant précisé que, sauf avis de résiliation donné par l'une

ou l'autre des parties au moins une année à l'avance, le bail serait renouvelé de plein droit aux mêmes conditions pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans. Ce bail comportait également en faveur du locataire un droit d'option pour une nouvelle durée de cinq ans dès le 1<sup>er</sup> octobre 1985.

Le loyer mensuel net prévu par les parties se montait à 6'370 fr., plus un acompte de chauffage de 350 fr. et un forfait d'eau chaude de 20 fr., soit un total de 6'740 francs.

L'art. 5 du bail intitulé « Transformations » mentionne ce qui suit :

« Le locataire peut adapter les locaux loués aux besoins de son activité professionnelle prévue dans le bail avec l'assentiment écrit du propriétaire, qui peut requérir une garantie pour le paiement des travaux prévus. Il lui soumettra préalablement les plans et projets de transformations par lettre recommandée avec accusé de réception. Le propriétaire est tenu de se déterminer au plus tôt, par écrit. Le délai pour ce faire est de 60 jours au maximum, cas de force majeure réservé. Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique et la valeur du bâtiment. Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles. »

L'art. 11 du bail, qui a trait à l'utilisation des locaux prévoit ce qui suit :

« Le locataire s'engage notamment :

a) à exploiter le commerce convenablement et à maintenir son exploitation jusqu'à la fin du bail ; en cas d'impossibilité de la continuer, soit par sa faute ou sa négligence, soit par décision administrative le concernant, le contrat peut être résilié par le propriétaire en tout temps. Le propriétaire pourra exiger un dédommagement équitable, le locataire n'ayant droit à aucune indemnité.

(...)

c) à entretenir et à renouveler son matériel d'exploitation (...)

d) à prendre à sa charge les contrats d'abonnements relatifs à l'entretien et au nettoyage des installations dont il a l'usage exclusif et l'énergie consommée par ces installations : ventilation, ascenseur, porte automatique, armoire frigorifique, chauffage, brûleur, citerne, etc. »

L'art. 21 du contrat renvoie à l'annexe intitulée « Dispositions particulières au bail établi entre la S. \_\_\_\_\_ SA et Monsieur G. \_\_\_\_\_ le 21 février 1979 » dont l'art. 2 stipule ce qui suit :

« Le locataire reprend les locaux de son prédécesseur transformés par ce dernier en un restaurant-bar-dancing. Le locataire s'engage à entretenir à ses frais le restaurant et les locaux annexes, les installations ainsi que la peinture des plafonds, la tapisserie, etc.

Le propriétaire versera une indemnité forfaitaire de Fr. 300'000.-- (trois cent mille francs) pour les cas où il ne permettrait pas au locataire d'exercer l'option de la prolongation du bail jusqu'en 1990. Elle est exigible à l'échéance du bail à savoir le 30 septembre 1985. Par le versement de ces 300'000.--, tous les aménagements et équipements installés par le prédécesseur du locataire appartiendront au propriétaire, le locataire demeurant propriétaire lui-même des aménagements et équipements qu'il a installés pendant la durée du bail, à l'exception de ceux qui sont uniquement un remplacement des aménagements et équipements installés par le prédécesseur du locataire.

En outre, si l'option est exercée, le propriétaire s'engage à rembourser au locataire, à l'échéance du 30 septembre 1990, si le bail n'est pas prolongé au-delà de cette date, la moitié des frais de transformation ou de rénovation de l'établissement qu'il aura entrepris éventuellement après le 1<sup>er</sup> octobre 1985, à concurrence d'un montant total de Fr. 150'000.-- (cent cinquante mille francs) (soit pour un montant total de rénovations et de transformations de Fr. 300'000.-- (trois cent mille francs) en tout).

En complément de l'article 7 du contrat de location il est précisé que si l'option de prolongation après le 30 septembre 1985 a été exercée et si après cette date le locataire cède son bail, le bailleur versera au nouveau locataire à l'échéance du 30 septembre 1990 une indemnité égale à la moitié du prix de la reprise de l'établissement, à concurrence d'un montant maximum de Fr. 150'000.-- (cent cinquante mille francs), au cas où le bail n'est pas prolongé au-delà du 30 septembre 1990. »

L'article 3 de l'annexe a la teneur suivante :

« Le locataire a connaissance des servitudes de l'immeuble sis [...] à [...], décrétées par la Ville de [...], qui peut exiger, à partir du 31 décembre 1980, la démolition de la partie arrière du bâtiment. Au cas où la ville de [...] devrait (sic) faire usage de son droit, le preneur se déclare d'accord d'annuler le contrat, sans aucune indemnisation résultant de la modification de l'article 1 du contrat de location. La convention signée avec la ville de [...] fait partie intégrante de ce bail. »

L'article 5 de l'annexe a le contenu suivant:

« Le locataire s'engage à entreprendre à ses frais les démarches utiles à l'obtention de toutes les autorisations nécessaires pour l'exploitation du restaurant-bar-dancing, et à respecter strictement les règlements applicables, par exemple ceux du service du feu ou d'hygiène, ceux des assurances, ceux du

Département de Justice et de Police, etc. Si ses agissements sont contraires aux règlements précités, le locataire verra son bail immédiatement résilié par le propriétaire, qui aura le droit de demander une indemnisation. »

**2.** Parallèlement au contrat de bail conclu en 1979, le demandeur a conclu une convention de vente de fonds de commerce avec l'ancien propriétaire [...] signée les 22 et 23 février 1979, par laquelle le premier a racheté au second le fonds de commerce du dancing-cabaret night-club exploité dans l'immeuble sis [...] à [...] pour le prix de 500'000 fr., comprenant l'agencement et les installations dans les locaux commerciaux, le mobilier des studios et chambre indépendante dans leur état au moment de la signature de la convention.

**3.** Le demandeur et la défenderesse ont signé les 23 et 29 novembre 2001 un nouveau contrat de bail à loyer pour surfaces commerciales portant sur les mêmes locaux que ceux qui avaient fait l'objet du contrat de bail signé en 1979.

Selon le descriptif figurant dans le contrat, l'objet du bail consiste dans des locaux répartis sur quatre niveaux, soit un restaurant-cabaret d'environ 272 m<sup>2</sup>, loges, office, régie, local de rangement, toilettes hommes et dames, hall d'entrée avec vestiaire et cabine téléphonique, couloir d'entrée avec escaliers et vitrines, deux bureaux avec cuisine et douche situés au 1<sup>er</sup> étage, un appartement de deux pièces (hall, cuisine et douche/wc) sis à l'étage d'en-dessus, un local économat et un local buanderie situés deux étages en-dessous, ainsi qu'une cave se trouvant trois étages en-dessous.

Le bail prenait effet le 1<sup>er</sup> novembre 2001 pour se terminer le 31 octobre 2011, avec un droit d'option jusqu'au 30 novembre 2016 en faveur du locataire à exercer jusqu'au 31 octobre 2010.

Le loyer mensuel net convenu initialement s'élevait à 10'121 fr., plus 505 fr. d'acompte de chauffage et 30 fr. de forfait pour l'eau chaude, soit un total de 10'656 francs.

Le chiffre 7 du bail intitulé « Servitudes » a la teneur suivante :

« Le locataire a connaissance des servitudes de l'immeuble sis [...] à [...], décrétées par la Ville de [...], qui peut exiger, à partir du 31 décembre 1980, la démolition de la partie arrière du bâtiment. Au cas où la Ville de [...] devait faire usage de son droit, le preneur se déclare d'accord de poursuivre le contrat sans aucune diminution de loyer résultant de la modification de l'article 1 du contrat de location. Les travaux d'alignement du mur seront supportés par le propriétaire et les travaux d'aménagements intérieurs par le locataire. »

Selon le chiffre 8 du contrat, l'annexe intitulée « Dispositions particulières » fait partie intégrante du bail, laquelle contient notamment les clauses suivantes :

#### **« 5. Entretien et usage de la chose louée**

L'entretien et les petites réparations de l'objet loué sont à la charge du locataire, conformément aux dispositions de l'art. 229 CO. Font exception, les parties de construction et les installations destinées à l'usage commun.

(...)

Le locataire se charge d'obtenir toutes les autorisations officielles nécessaires à l'utilisation des locaux commerciaux qui lui sont loués et il en assume les frais.

#### **6. Aménagement**

Le loyer net convenu s'entend pour des locaux bruts, tels qu'ils ont été remis lors de l'état des lieux d'entrée. Les éventuelles installations existantes sont remises au locataire sans frais.

Le locataire assume les frais d'entretien et de remplacement des installations mises gratuitement à sa disposition par le bailleur.

Au terme du bail, les modifications et installations demandées et effectuées par le locataire à ses frais peuvent être reprises par le bailleur qui ne peut toutefois pas en exiger le remplacement. Le bailleur peut également demander la remise en état des locaux aux frais du locataire conformément aux plans mentionnés à l'art. 1. Cette mesure peut ne pas être exigée si le repreneur accepte les locaux modifiés.

Toute demande de modification de la chose louée doit être accompagnée d'un plan à l'échelle 1:50 et faire l'objet de l'accord écrit du bailleur.

Le locataire s'oblige à respecter les dispositions légales en matière de construction, telles que loi communale et cantonale, normes SIA, directives d'associations compétentes, prescriptions SUVA et celles de la lutte contre l'incendie, etc.

Le locataire assume les frais relatifs aux travaux commandés par lui. En font partie, les dommages accessoires tels prétentions en dommages et intérêts émanant de tiers, demande en réduction de loyer émanant de voisins,

consécutifs au bruit provoqué par les travaux, dédommagements éventuels pour l'élimination de constructions à demi-terminées ou sans valeur appartenant au locataire, recours liés à l'hypothèque légale des artisans.

Sont également à la charge du locataire, les frais de raccordement des eaux, d'électricité, des canalisations, etc. ainsi que les primes et surprimes d'assurances résultant des installations effectuées par lui ou liées à la profession qu'il exerce dans les locaux.

(...)

Le bailleur se réserve le droit de prescrire le spécialiste et/ou l'entrepreneur / les produits / les systèmes, si les travaux touchent notamment au domaine de la statique, des installations techniques, de l'enveloppe de bâtiment, qu'ils soient effectués dans les locaux communs ou dans ceux loués par le locataire.

La statique du bâtiment ne doit en aucun cas être touchée. La capacité de charge maximale des sols est de 200 kg/m<sup>2</sup>. Toute dérogation à ces deux points est à soumettre au bailleur, accompagnée d'un rapport d'ingénieur.

(...)

## **10. Assurances**

Le bailleur assure la chose louée, sans mobilier ni équipement, contre les risques d'incendie, les dommages causés par les éléments naturels et les dégâts causés par l'eau.

Le bailleur est au bénéfice d'une assurance Responsabilité Civile à l'égard de tiers intervenant uniquement si sa responsabilité est engagée. Le reste est du fait du locataire.

Il incombe exclusivement au locataire de s'assurer contre les risques de dégâts d'eau au mobilier, de pertes d'exploitation, de dommages causés par les bris de glace aux vitrines, miroirs, portes vitrées et fenêtres, ainsi qu'aux enseignes lumineuses et inscriptions professionnelles."

**4.** Par contrat du 29 octobre 2008, le demandeur «ès-qualité au droit de la société « W. \_\_\_\_\_ SA » a sous-loué dès le 1<sup>er</sup> novembre 2008 à la société [...] Srl en formation représentée par M. \_\_\_\_\_ la surface de 272 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage décrite comme suit :

« Salle de spectacle composé (sic) de :

- Hall d'entrée, vestiaires, toilettes de dames et messieurs, ancienne cabine téléphonique, réduit, bar, office, chambre froide, régie, scène, et loge d'artistes
- Petit bureau d'administration

Plus les annexes aux étages inférieurs :  
Economat et cave. »

La sous-location était prévue pour douze mois, avec reconduction tacite de six mois en six mois sauf avis de résiliation donné six mois à l'avance. Le montant mensuel dû par le sous-locataire s'élevait

à 13'700 fr., soit 9'700 fr. au titre de remboursement des loyers relatifs au loyer principal et des accessoires éventuels dus au bailleur et 4'000 fr. de redevance pour la location des éléments commerciaux. Ce contrat a pris fin le 30 avril 2009 selon accord entre les cocontractants.

**5.** En date du 9 février 2009, la conseil de l'époque du demandeur s'est adressé à la gérance J.\_\_\_\_\_SA (ci-après : la gérance) en lui indiquant que les activités de cabaret devenaient de plus en plus difficiles à exercer en raison des modifications législatives, que dès lors la société W.\_\_\_\_\_SA s'apprêtait à remettre son fonds de commerce à un tiers dénommé [...] qui envisageait de reprendre le bail du local commercial (sans les appartements) et de transformer le cabaret W.\_\_\_\_\_ en une discothèque de luxe ou un établissement de divertissement « afterwork », cet accord étant toutefois lié à la remise en conformité par le propriétaire de la ventilation, du système électrique et des issues de secours.

Le 10 mars 2009, le locataire, par l'intermédiaire de son conseil, a mis la bailleuse en demeure de procéder à ces réparations dans un délai de 30 jours, en indiquant qu'à défaut son client consignerait les loyers à venir.

**6.** Le changement d'exploitant intervenu du fait de la sous-location par le demandeur de son établissement dès le 1<sup>er</sup> novembre 2008 a entraîné un réexamen par les autorités administratives compétentes des conditions posées dans le cadre de la licence d'établissement octroyée pour le cabaret en cause. Celui-ci était jusque là au bénéfice d'une licence pour « night-club avec restauration » fixant la capacité d'accueil à 150 personnes valable du 1<sup>er</sup> février 2007 jusqu'au 31 janvier 2012, comprenant une autorisation d'exercer délivrée à [...] et une autorisation d'exploiter au nom de « W.\_\_\_\_\_SA ». Elle a été remplacée par une licence pour « night-club avec restauration » délivrée le 9 mars 2009 pour prendre effet le 1<sup>er</sup> novembre 2008 et comprenant une autorisation d'exercer délivrée à M.\_\_\_\_\_ et une autorisation d'exploiter au nom de « [...] Sàrl ». Cette licence n'a été accordée que provisoirement jusqu'au

31 juillet 2009 dans l'attente d'une attestation concernant la ventilation. Par ailleurs, elle limitait la capacité d'accueil de l'établissement à 50 personnes, y compris le personnel, compte tenu du fait que celui-ci ne disposait que d'une seule issue de secours, selon un contrôle effectué par l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA).

En date du 12 mars 2009, le demandeur a adressé à la gérance une copie de la licence précitée en attirant son attention, d'une part, sur le fait que l'absence d'issues de secours ne permettait d'accueillir que 50 personnes, personnel compris, soit 37 clients, ce qui entraînait une diminution très considérable du potentiel locatif, et, d'autre part, sur le fait que la ventilation devait impérativement être mise en état pour que la licence puisse être poursuivie au-delà du 31 juillet 2009.

Le demandeur a ouvert un compte de consignation de loyers auprès de la [...] le 11 mai 2009 et y a versé jusqu'au mois de juin 2011 un montant total de 250'768 fr. 80, soit 25 fois la quote-part du loyer mensuel dû pour le cabaret à hauteur de 9'732 fr. et une fois le 29 juin 2009 un montant de 7'468 fr. 80, le solde dû pour le mois de juillet 2009 par 2'263 fr. 20 ayant été réglé à l'Office des poursuites. Il a versé parallèlement en mains de la bailleresse la quote-part de loyer due pour l'appartement compris dans le bail à hauteur de 1'744 fr. par mois.

Par formule officielle, la défenderesse a résilié le bail en application de l'article 257d CO pour défaut de paiement du loyer avec effet au 30 juin 2009.

Le cabaret n'a plus été exploité depuis le 1<sup>er</sup> mai 2009.

**7.** Par demande adressée le 29 janvier 2010 au Tribunal des baux, G. \_\_\_\_\_ a pris les conclusions suivantes :

« I. I. \_\_\_\_\_ AG est la débitrice de G. \_\_\_\_\_ et lui doit immédiat paiement du montant de Fr. 300'000.-- (trois cent mille francs) avec intérêts à 7% du 1<sup>er</sup> mai 2009.

II. Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2009, le loyer payé pour l'établissement public W. \_\_\_\_\_ sis [...] à [...], est réduit de Fr. 9'732.-- par mois, ceci jusqu'à rétablissement complet des conditions d'exploitation du bâtiment, à savoir réparation de l'installation électrique, de la ventilation et mise en conformité des issues de secours. Les loyers consignés sont déconsignés en faveur du locataire.

III. La notification de résiliation de bail du 30 avril 2009 est purement et simplement annulée, comme contraire aux règles de la bonne foi. »

La défenderesse a déposé une réponse le 5 février 2010 au pied de laquelle elle a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens:

« I. Les conclusions Nos I. à III. De la requête du 29 janvier 2010, sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables (contestation portant sur le principe et la quotité).

Reconventionnellement:

II. L'intégralité des loyers consignés par le requérant sont déconsignés en faveur de la défenderesse. »

En date du 9 février 2010, la Présidente du Tribunal des baux a transmis la conclusion n° III de la requête du demandeur au juge de paix, dès lors que ce dernier avait été saisi le 8 janvier 2010 par la bailleresse d'une requête en expulsion.

Le demandeur s'est déterminé le 1<sup>er</sup> juillet 2010, en déclarant maintenir l'intégralité des conclusions prises dans sa demande du 29 janvier 2010.

A la suite d'une requête déposée le 15 juillet 2010 par la défenderesse, les parties ont décidé, lors d'une audience incidente tenue le 24 août 2010, de suspendre la procédure jusqu'à droit connu sur le recours à intervenir auprès du Tribunal fédéral dans le cadre de la procédure d'expulsion.

**8.** Par ordonnance du 19 mai 2011, le juge de paix a prononcé l'expulsion du demandeur, à la suite des arrêts de la Chambre des recours du Tribunal cantonal et du Tribunal fédéral rendus respectivement le 29

octobre 2010 et 2 février 2011.

Par arrêt du 1<sup>er</sup> septembre 2011, confirmé par le Tribunal fédéral le 27 janvier 2012, la Cour de céans a rejeté l'appel formé par le demandeur contre l'ordonnance d'expulsion.

Le 3 février 2012, le juge de paix a adressé au demandeur un avis d'exécution forcée fixant la date de son expulsion au 9 mars 2012.

Par décision rendue le 21 février 2012 à la suite de la requête de preuve à futur déposée par le demandeur le 1<sup>er</sup> février 2012, la Présidente du Tribunal des baux a ordonné à [...] de procéder à un constat d'urgence.

Une procédure de mesures provisionnelles et superprovisionnelles a été initiée par le demandeur devant la Présidente du Tribunal des baux le 1<sup>er</sup> février 2012 (cause référencée XP12.003954), dans le cadre de laquelle une ordonnance de mesures superprovisionnelles du même jour a été rendue, interdisant à la bailleresse de modifier les locaux occupés par le demandeur dans l'immeuble sis [...], à [...]. Celle-ci a été déclarée caduque le 25 avril 2012 à la suite du retrait de la requête.

L'expulsion forcée du demandeur des locaux loués a eu lieu le 9 mars 2012, à la suite du rejet de l'effet suspensif prononcé par la Chambre des recours le 21 février 2012 et par le Tribunal fédéral le 8 mars 2012.

[...] a rendu son rapport de constat d'urgence le 10 avril 2012.

En date du 11 mai 2012, la défenderesse a déposé un procédé complémentaire.

Par courrier du 18 mai 2012, la Présidente du Tribunal des baux a refusé d'ordonner le complément d'expertise requis par le

demandeur.

Une audience s'est tenue le 5 juin 2012, lors de laquelle les parties, ainsi que les témoins [...], [...], [...], [...], [...] et l'expert [...], ont été entendus. Par ailleurs, le Tribunal des baux a constaté, avec l'accord des parties, que seules restaient litigieuses les conclusions I et II de la requête du 29 janvier 2010 du demandeur et la conclusion reconventionnelle formulée par la défenderesse dans sa réponse du 5 février 2010, chaque partie concluant pour le surplus au rejet des conclusions de l'autre.

A cette occasion, la défenderesse a formulé une déclaration de compensation qui a été protocolée au procès-verbal.

Une deuxième audience, qui a débuté par une inspection locale, a eu lieu le 6 novembre 2012. Au cours de cette audience, les parties ainsi que les témoins [...], [...], [...] et [...], ont été entendus.

A cette occasion, le demandeur a modifié la conclusion II de sa requête en ce sens que la réduction de loyer doit être accordée dès le 1<sup>er</sup> novembre 2008. Par ailleurs, le Tribunal des baux a rejeté la requête d'expertise formulée par le demandeur visant à établir la valeur du fonds de commerce de W.\_\_\_\_\_ au 1<sup>er</sup> novembre 2008 et actuellement, ainsi que la viabilité d'un établissement dont la capacité a été réduite de 150 à 50 personnes (personnel de W.\_\_\_\_\_ compris: 25 employés).

L'audience de jugement s'est tenue le 26 mars 2013, en présence des parties et de leur conseil respectif. Le témoin [...] a été entendu à cette occasion. Par ailleurs, le demandeur a notamment déposé un mémoire dans lequel il réclamait un dédommagement de 300'000 fr., le remboursement des loyers payés pour le restaurant de janvier à avril 2009 et la libération en sa faveur des loyers consignés de mai 2009 à juin 2011, subsidiairement le remboursement des 2/3 des loyers payés et la libération des 2/3 des loyers consignés, enfin le remboursement de la garantie de loyer de 20'000 fr. déposée en 1979.

## **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]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, en l'occurrence la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable à la forme.

**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 et parvenir à des constatations de fait différentes de celles de l'autorité de première instance (TF 4A\_748/2012 du 3 juin 2013 c. 2.1 ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

En l'espèce, l'appelant se contente d'exposer sa version des faits sans toutefois indiquer en quoi l'état de fait du jugement entrepris aurait été établi de façon inexacte.

**3.** Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves, si elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC).

La requête de mise en œuvre d'une expertise doit être rejetée par appréciation anticipée des preuves, dans la mesure où elle n'est pas de nature à apporter des éléments essentiels pour le jugement de la présente cause.

**4. a)** L'appelant fait valoir que les premiers juges ont erré s'agissant des défauts relatifs à l'issue de secours. En particulier, il soutient que ni les clauses concernant l'entretien de la chose louée, ni la référence à des locaux bruts, ne libèrent la bailleuse de son obligation d'entretenir les locaux. Ainsi, selon l'appelant, il incombait à l'intimée de prendre à sa charge les travaux relatifs à une issue de secours supplémentaire.

**b/aa)** Aux termes de l'article 256 al. 1<sup>er</sup> CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir dans cet état. L'article 259a al. 1<sup>er</sup> lettre b CO prévoit que, lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger une réduction de loyer. En outre, l'article 259d CO précise que, si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une

réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier.

L'obligation d'entretien imposée au bailleur en vertu de l'art. 256 CO souffre quelques exceptions. Par exemple, lorsque le locataire a obtenu l'autorisation du bailleur de réaliser des travaux de rénovation ou de modification de la chose conformément à l'art. 260a CO, il doit non seulement supporter les frais de ces installations mais aussi les frais et travaux d'entretien qui en découlent (Carron, Bail et travaux de construction : aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux, 17<sup>ème</sup> séminaire droit du bail, Neuchâtel 2012, n. 81 p. 70; également Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 4.2 p. 240). Ainsi, le locataire est chargé d'entretenir les installations rénovées ou modifiées à son initiative, afin de prévenir l'apparition de défauts en cours de bail (Carron, op. cit., n. 132 p. 84). Or, le locataire ne peut se prévaloir des art. 259 ss CO si la réparation du défaut lui incombe (Lachat, op. cit., n. 1.5 p. 249).

Par ailleurs, le locataire peut également renoncer à l'avance à ses droits découlant des art. 259ss CO de manière indirecte, en convenant avec le bailleur d'un usage des locaux inférieur à la norme. Ainsi, selon les circonstances, les parties peuvent valablement convenir qu'un commerçant recevra les locaux « nus » et prendra, à sa charge les travaux d'aménagement des locaux loués, ou que le locataire reçoit les locaux « en l'état ». Dans ce cas il doit en avoir été tenu compte lors de la fixation du loyer (Lachat, op. cit., n. 1.7 p. 250, d'un avis contraire Commentaire SVIT du droit du bail, ad art 256 n. 32c p. 81, voir aussi Carron, op. cit., p. 52ss).

**ab)** Ainsi, la convention des parties peut prévoir que le bailleur mette à disposition du locataire des locaux dits « bruts », à charge pour le locataire d'y faire les travaux d'aménagement nécessaires à l'exploitation. Ce type de location est courant pour les locaux commerciaux et sert les intérêts légitimes des deux parties, dans la mesure où le bailleur réduit ses coûts de construction, multiplie le nombre de locataires

potentiellement intéressés et augmente la fiabilité de ses rendements en reportant certains frais variables et difficilement prévisibles sur le locataire, alors que celui-ci profite d'un loyer inférieur à celui de locaux totalement aménagés, les coûts des travaux d'aménagement qu'il effectue n'étant pas inclus dans le calcul du loyer. Le locataire bénéficie en outre d'une plus grande autonomie dans l'aménagement, sans devoir toutefois acquérir la propriété des locaux. Il s'agit d'un contrat atypique dans la mesure où il ne vise pas la délivrance de la chose dans un état approprié à un usage immédiat par le locataire.

A ce sujet, deux courants se distinguent dans la doctrine :

Pour les tenants de la théorie de l'usage, le bail de locaux bruts ne déroge pas à l'art. 256 al. 1 CO, dès lors que l'objet loué dans un état brut correspond à l'état pour lequel la chose a été louée et que les aménagements réalisés par le locataire ne font pas partie de la chose louée quelle que soit la solution prévue par les droits réels. Il en découle que, même en l'absence de convention expresse, on leur applique par analogie le régime de l'art. 260a CO, de sorte que l'entretien de ceux-ci incombe au locataire, lequel ne dispose pas des moyens relevant de la garantie des défauts vis-à-vis du bailleur. Ce dernier n'a pas besoin de prouver que la convention n'est pas au détriment du locataire, mais uniquement qu'il a délivré la chose dans l'état brut convenu. Il n'est en particulier pas nécessaire d'établir l'existence d'une compensation suffisante (Carron, *op. cit.*, n. 37 pp. 58-59 et n. 43 p. 60).

En revanche, pour les partisans de la théorie de la compensation, le bail de locaux bruts déroge à l'art. 256 al. 1 CO, car le locataire doit accomplir les travaux d'aménagement nécessaires à l'usage de la chose et entretenir ceux-ci en lieu et place du bailleur, de sorte qu'une telle convention n'est valable que si elle octroie au locataire une compensation correspondant à la diminution des devoirs du bailleur, sous la forme, par exemple, d'un loyer plus bas pendant une durée limitée ou d'un loyer correspondant à celui de locaux bruts ou encore d'une durée de bail plus longue permettant l'amortissement des investissements du

locataire. Selon ce courant doctrinal, le locataire arguant de la nullité du contrat doit prouver les faits démontrant que le bail est à son détriment, par exemple en démontrant que le loyer hypothétique des locaux équipés (conformément à l'art. 256 al. 1 CO) ne serait pas plus élevé que le loyer convenu. De son côté, le bailleur voulant établir que le bail est valable doit prouver que la compensation accordée au locataire correspond à la diminution de ses devoirs contractuels par rapport au régime légal (Carron, op. cit., n. 42 p. 60).

**c)** En l'espèce, il apparaît que l'appelant a racheté tous les équipements et installations réalisées par le précédent locataire, selon le contrat de reprise de commerce conclu entre l'appelant et le précédent locataire. D'ailleurs, le contrat de bail conclu entre les parties en 1979 fait expressément référence à cette reprise de commerce et prévoit l'obligation pour l'appelant d'entretenir ces locaux et installations à ses frais. A cet égard, les premiers juges ont à juste titre considéré que cette clause était valable si l'on considère que les travaux effectués par le précédent locataire étaient de purs travaux de rénovation. De même, si l'on devait les qualifier de travaux d'aménagement, cette clause serait également valable en application de la théorie de l'usage ou de la compensation : en effet, selon la théorie de l'usage, l'art. 260a CO est applicable par analogie ; par ailleurs, selon la théorie de la compensation, l'appelant n'a pas (ni en première instance ni dans le cadre de son appel) exposé et *a fortiori* pas non plus démontré que la convention serait à son désavantage en ce sens qu'elle ne contiendrait pas de juste compensation et que le loyer convenu correspondait à des locaux équipés et non pas bruts. Au contraire, on peut retenir, avec les premiers juges, que l'investissement de l'appelant et son obligation d'entretien ont été pris en compte dans le contrat, la bailleuse garantissant à l'appelant une durée de bail de 6 ans et 5 mois, ainsi qu'un rachat pour le prix de 300'000 fr. de tous les aménagements et équipements installés par le précédent locataire [...], tels qu'entretenus voire remplacés par l'appelant si le bail ne se poursuivait pas après le 30 septembre 1985. Les premiers juges ont également retenu que la convention réglait la question des éventuels travaux de transformation ou rénovation que l'appelant entreprendrait dès

le 1<sup>er</sup> octobre 1985, en prévoyant, si le bail n'était pas prolongé au-delà du 30 septembre 1990, le versement par la bailleuse d'une indemnité correspondant à la moitié des frais encourus, à concurrence d'un montant maximum de 150'000 fr., constatant ainsi que l'appelant était assuré soit de pouvoir amortir sur une durée de 16 ans les investissements réalisés au début et en cours de bail, soit d'être indemnisé en cas de durée plus courte. Les premiers juges ont encore relevé que, dans les faits, le bail s'était poursuivi durant 22 ans jusqu'à la conclusion d'un nouveau contrat en 2001, que l'appelant n'avait jamais remis en cause la teneur de la convention passée en 1979, que de son propre aveu, il n'avait jamais demandé de participation à la bailleuse, hormis pour la rénovation des toilettes hommes et femmes au début des années nonante, que le bail conclu en 2001 prévoyait expressément que le loyer s'entendait pour des locaux bruts, les éventuelles installations existantes étant mises gratuitement à disposition du locataire à charge pour lui d'en assumer les frais d'entretien et de remplacement et que, dès lors, il fallait en conclure que le loyer se rapportait uniquement aux locaux nus, non aménagés en restaurant-cabaret. Les premiers juges ont estimé que cette clause n'avait rien de choquant, qu'on ne voyait en effet pas comment les parties auraient pu convenir que le locataire dût verser un loyer pour l'aménagement qu'il avait déjà payé via l'achat du fonds de commerce à [...] et les travaux qu'il avait lui-même effectués en cours de bail, qu'au surplus, l'appelant n'avait apporté aucun élément de preuve allant dans ce sens et que les faits ne faisaient que confirmer l'interprétation donnée à cette clause qu'il y avait en définitive lieu de considérer comme valable, quelle que soit la théorie - de l'usage ou de la compensation - retenue. Le raisonnement tenu par les premiers juges ne prête pas le flanc à la critique et doit être suivi.

Plus particulièrement s'agissant de la problématique des issues de secours, on rappellera que l'appelant bénéficiait d'une autorisation fixant la capacité d'accueil à 150 personnes. Ce n'est que lorsque l'appelant a sous-loué le local que cette licence a été annulée et remplacée par une licence limitant la capacité à 50 personnes. Les premiers juges ont à cet égard considéré que cette limite constituait sur le

principe une entrave sérieuse à l'exploitation de l'établissement, cette entrave n'étant toutefois pas irrémédiable. Il convenait dès lors de déterminer à qui il incombait d'engager des frais, notamment pour aménager une seconde issue de secours. A cet égard, la Cour de céans se rallie entièrement au raisonnement tenu par les premiers juges, qui ont considéré que les travaux de mise en conformité des issues de secours incombait à l'appelant, dans la mesure notamment où ils s'inscrivaient dans le cadre des démarches nécessaires à l'obtention d'une licence permettant l'exploitation de l'établissement et où la licence délivrée par l'autorité administrative compétente le 9 mars 2009 limitant la capacité d'accueil de l'établissement à 50 personnes ne pouvait être considérée comme un défaut dont l'intimée devait répondre. Plus particulièrement, l'appelant n'expose aucun argument en appel permettant de retenir une analyse différente de celle des premiers juges, mis à part que les clauses contractuelles seraient contraires à 256 CO, ce qui, comme on l'a vu, n'est pas le cas en l'espèce, que l'on se fonde sur la théorie de l'usage ou sur celle de la compensation. Le grief de l'appelant doit donc être rejeté.

**5. a)** L'appelant fait encore valoir que les premiers juges ont à tort écarté toutes prétentions à une réduction, voire une suppression, de l'indemnité d'occupation pour la période du 30 juin 2009 au 30 juin 2011, au motif que les parties n'étaient plus liées contractuellement et que l'appelant ne pouvait dès lors plus invoquer les règles relatives à la garantie des défauts en matière de contrat de bail à loyer alors qu'il occupait les lieux sans droit. L'appelant considère en effet qu'en restant deux ans supplémentaires après la fin du bail pendant la procédure d'expulsion, il ne s'est pas enrichi aux dépens de l'intimée puisque l'établissement était inexploitable depuis fin 2008 et qu'il a cessé d'être exploité dès mai 2009 en raison de la limitation de sa capacité d'accueil. L'appelant soutient en substance qu'il serait incompréhensible de condamner un ex-locataire à payer une indemnité d'occupation sans tenir compte de l'état de la chose louée et de la faute commise par le bailleur en s'abstenant de remédier à ce défaut.

**b)** 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. Ainsi, le locataire qui reste dans les lieux loués après l'expiration du bail transgresse une obligation contractuelle (ATF 121 III 408 c. 4c, p. 413). Par conséquent, le bailleur peut lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, laquelle correspond en principe au montant du loyer convenu (TF 4A\_125/2009 du 2 juin 2009 c. 3.2 ; voir aussi TF 4C\_103/2006 du 3 juillet 2006 c. 4.1, in SJ 2007 I p.1).

**c)** En l'espèce, le raisonnement de l'appelant ne saurait être suivi. En effet, il a été retenu qu'il n'avait pas démontré que la chose louée était affectée de défauts dont la réparation incombait à l'intimée. Autrement dit, il n'appartenait pas à l'intimée de se charger des travaux de mise en conformité des issues de secours. Par conséquent, les arguments invoqués par l'appelant ne sauraient être pris en compte, comme il le requiert, dans le cadre du calcul de l'indemnité pour occupation illicite. Il n'y a ainsi aucune raison de s'écarter de la jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle l'indemnité pour occupation illicite de locaux correspond en principe au montant du loyer convenu pour ces locaux. Partant, le grief de l'appelant doit être rejeté.

**6.** A titre subsidiaire, l'appelant conclut à l'annulation du jugement en invoquant un retard injustifié dans la rédaction et la notification des motifs du jugement attaqué, intervenue le 6 novembre 2014, soit plus de 18 mois après la notification du dispositif de ce jugement qui a eu lieu le 26 avril 2013. Il invoque notamment l'art. 29 al. 1 Cst (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) qui dispose que toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable.

Si le laps de temps écoulé entre la notification du dispositif du jugement querellé et celle de la motivation peut certes paraître long, on relèvera que la procédure était particulièrement complexe et soulevait de

nombreuses questions de fait et droit. Dans ces circonstances, on ne saurait retenir l'existence d'un déni de justice matériel de la part de l'autorité de première instance, de sorte que le grief de l'appelant doit être rejeté.

**7.** Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 6'500 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC), il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens de deuxième instance.

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 6'500 fr. (six mille cinq cents francs), sont mis à la charge de l'appelant G.\_\_\_\_\_.

**IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 22 janvier 2015

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

La greffière :

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 :

- Me Jacques Micheli (pour G. \_\_\_\_\_),
- Me Philippe Conod (pour I. \_\_\_\_\_AG).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

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, au :

- Tribunal des baux.

La greffière :