

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 10 janvier 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Battistolo et Mme Crittin Dayen
Greffière : Mme Bertholet

Art. 269d CO; 19 al. 1 OBLF

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **T.**_____,
défenderesse, contre le jugement rendu le 5 septembre 2011 par le
Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec la **COMMUNE**
DE Z._____, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
voit :

En fait :

A. Par jugement du 5 septembre 2011, dont la motivation a été notifiée le 2 octobre 2012, le Tribunal des baux a dit que la notification de nouvelles prétentions adressée par la Commune de Z. _____ à la société T. _____ le 2 décembre 2010 pour le 1^{er} janvier 2012 est valable (I), statué sur les frais de justice et les dépens (II et III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont examiné la validité de la nouvelle prétention de la Commune de Z. _____ consistant à réduire la durée de renouvellement du bail de la société T. _____ à une année au regard des art. 269d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) et 19 al. 1 OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990, RS 221.213.11). Ils ont d'abord constaté que la nouvelle prétention avait fait l'objet d'une notification en temps opportun et qu'elle avait été faite au moyen de la formule officielle. Ils ont ensuite considéré que la commune avait un intérêt sérieux et digne de protection à la modification du contrat envisagée, qui préservait également d'une certaine façon les intérêts de la société, laquelle voyait son bail subsister plus longtemps, et qui ne prêterait pas son droit de contester le moment venu la résiliation de son bail ou, le cas échéant, d'en demander la prolongation. Ils ont par conséquent jugé que la modification unilatérale du bail faisant l'objet de la notification de nouvelles prétentions du 2 décembre 2010 pouvait raisonnablement être imposée à la locataire.

B. Par acte du 1^{er} novembre 2012, la société T. _____ a fait appel du jugement précité, concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et à ce qu'il soit dit que la notification de nouvelles prétentions qui lui avait été adressée le 2 décembre 2010 pour le 1^{er} janvier 2012 par la Commune de Z. _____ soit annulée.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1. Le 8 janvier 1987, la Commune de Z._____, demanderesse, a conclu avec [...] un contrat de bail commercial portant sur les locaux sis à l'Avenue de B._____, [...] à [...], dans lesquels celui-ci exploitait une carrosserie sous la raison individuelle [...].

Le chiffre 1 du contrat précité prévoyait que le bail commençait le 1^{er} janvier 1987 et prenait fin le 1^{er} janvier 1997, puis, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties une année à l'avance par lettre recommandée, se renouvelerait de plein droit aux mêmes conditions pour une période de cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans jusqu'à dénonciation de part ou d'autre.

Par avenant du 28 janvier 2005, le bail a été transféré dès le 1^{er} janvier 2005 à la société T._____, défenderesse.

Depuis le 1^{er} janvier 2009, le loyer mensuel net du bail s'élève à 4'090 francs.

Le 5 mai 2009, J._____, administrateur de la société E._____, active dans le domaine de l'immobilier, s'est adressé à la Municipalité de Z._____ pour lui faire part de son intention de participer au développement immobilier de la zone située au sud de la plate-forme de B._____ et d'y construire des immeubles locatifs. Il a exposé son projet relatif à la zone de la parcelle n° [...], propriété de la demanderesse, occupée, entre autres, par la carrosserie de la défenderesse.

Le 12 juin 2009, la Municipalité a informé cette société que, dans sa séance du 10 juin 2009, elle avait accepté de lui réserver la surface requise de la parcelle n° [...] afin qu'elle puisse mener à bien les

études nécessaires à son projet, dite réservation lui étant accordée jusqu'au 30 juin 2010.

Le 31 mars 2010, l'atelier d'architectes [...] a élaboré pour le compte de la société E._____ un avant-projet d'étude pour le développement de la plate-forme de B._____. L'avant-projet impliquait notamment la parcelle n° [...] et prévoyait la construction de deux bâtiments (A et B), le premier de ceux-ci étant situé sur le périmètre du bâtiment dans lequel se trouvaient les locaux de la défenderesse.

Le 5 mai 2010, E._____ a communiqué à la Municipalité le résultat des travaux réalisés depuis son dernier courrier, lui a demandé une promesse de constituer un droit de superficie en sa faveur et lui a suggéré de procéder en vue d'homologuer un addenda au plan de quartier dans l'esprit de son avant-projet architectural.

Le 22 septembre 2010, le Service d'urbanisme, la Commission immobilière et le Service du logement et des gérances ont adressé une note à la Municipalité décrivant les grandes lignes du projet de développement immobilier de la plate-forme de B._____ relatif à la parcelle n° [...] et faisant notamment état des différents baux conclus sur les immeubles concernés par le projet. Ils ont notamment proposé à la Municipalité d'ouvrir une procédure de plan partiel d'affectation sur les périmètres des plans d'extensions concernant les terrains délimités par l'Avenue de B._____, de mandater le Service d'urbanisme pour conduire la procédure, de réserver une partie de la parcelle n° [...] à la société E._____ pour une durée de deux ans, à compter du 1^{er} juillet 2010, et de signer avec cette société une promesse de constitution d'un droit distinct et permanent de superficie et de mandater le Service du logement et des gérances pour mener les procédures en vue de la résiliation des différents baux en fonction du calendrier du projet.

Lors de sa séance du 29 septembre 2010, la Municipalité a approuvé ces mesures.

Par courrier recommandé du 17 novembre 2010, la Commune de Z._____ a informé la T._____ qu'un plan partiel d'affectation en cours d'élaboration modifierait vraisemblablement la physionomie du quartier de [...] dans les prochaines années. Considérant que la durée de renouvellement de son bail fixée à cinq ans était relativement longue, elle a indiqué qu'elle souhaitait la réduire à une année, étant précisé que le délai de résiliation ne subirait en revanche aucune modification et resterait fixé à douze mois. Elle a joint à ce courrier une formule officielle de notification de nouvelles prétentions, datée par erreur du 17 novembre 2011.

Pour corriger cette erreur, la Commune de Z._____ a fait parvenir à T._____ le 2 décembre 2010 une nouvelle formule officielle de notification de nouvelles prétentions, datée du même jour et indiquant sous chiffre 3 le motif de la nouvelle prétention comme suit: "Un plan partiel d'affectation est en cours pour le quartier de [...]".

2. Par requête adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne, la société T._____ a conclu, principalement, à ce qu'il soit dit que la décision de la Commune de Z._____ de ramener dès et y compris le 1^{er} janvier 2012 le renouvellement tacite du bail à loyer du 8 janvier 1987 à une année est annulée et, subsidiairement, à ce qu'une première prolongation de bail de cinq ans dès et y compris le 1^{er} janvier 2012 lui soit accordée.

Par procès-verbal du 18 mars 2011, le Préfet du district de Lausanne a constaté l'échec de la conciliation.

3. Par requête adressée le 30 mars 2011 au Tribunal des baux, la société T._____ a conclu, principalement, à ce qu'il soit dit que la décision de ramener dès et y compris le 1^{er} janvier 2012 le renouvellement tacite du bail à loyer du 8 janvier 1987 à une année est

annulée et, subsidiairement, à ce qu'une première prolongation de bail de cinq ans dès et y compris le 1^{er} janvier 2012 lui soit accordée.

Par requête en validation de notification de nouvelles prétentions adressée le 31 mars 2011 à la même autorité, la Commune de Z._____ a conclu à ce que la notification de nouvelles prétentions adressée à la défenderesse le 2 décembre 2010 soit déclarée valable.

Lors de l'audience du 5 août 2011, la demanderesse était représentée par [...], responsable location, et assistée de son conseil, avocate à Lausanne. La défenderesse, dispensée de comparution personnelle, était représentée par son conseil, agent d'affaires breveté à Lausanne. Il a été procédé à l'audition du témoin X._____, chef du Service d'urbanisme de la Commune de Z._____. Celui-ci a confirmé la réalité du projet de développement urbanistique impliquant notamment la zone de la parcelle n° [...] dans laquelle se situent les locaux de la défenderesse et souligné l'intérêt stratégique du quartier en cause. Il a précisé qu'il s'agissait de revoir toute la planification de la plate-forme de B._____, actuellement vouée majoritairement à l'activité commerciale, et d'y construire plusieurs nouveaux bâtiments afin d'augmenter le nombre de logements, tout en conservant la structure des rues. Il a indiqué que le nouveau plan partiel d'affectation pourrait être adopté en 2013 et que la demanderesse cherchait à réduire les périodes de renouvellement de l'ensemble des baux des locaux visés par le projet, dans l'idée de ne pas avoir à résilier immédiatement ces contrats et de permettre leur subsistance le plus longtemps possible jusqu'au début des travaux.

Lors de l'audience du 5 septembre 2011, la demanderesse était toujours représentée par [...] et assistée de son conseil. Pour sa part, la défenderesse était représentée par [...], associé gérant président, et assistée de son conseil. Le témoin J._____ a été entendu.

Lors de cette audience, la défenderesse a requis l'éconduction du conseil de la demanderesse, faisant valoir qu'aucune procuration

valable au sens de l'art. 68 al. 2 let. b CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, RSV 270.11) n'avait été produite.

La demanderesse a conclu au rejet de cette requête.

Par décision prise sur le siège, les premiers juges ont rejeté la requête de la défenderesse.

En droit :

1. Le jugement attaqué ayant été communiqué après le 1^{er} janvier 2011, les voies de droit sont régies par le Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC, RS 272), conformément à l'art. 405 al. 1 CPC.

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Tel est le cas en l'espèce dès lors que la réduction de la durée de reconduction est de quatre ans et que le loyer mensuel s'élève à 4'090 francs.

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 y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 conteste la validité de la procuration conférée au conseil de l'intimée. Elle en déduit que le mandataire doit être éconduit d'instance et que l'intimée, ayant procédé sans autorisation valable, a échoué dans la procédure au fond et son obligation de justifier ses nouvelles prétentions.

En appel, l'appelante ne prend aucune conclusion tendant à l'éconduction d'instance de l'intimée, respectivement de son mandataire. Son grief tiré du défaut de pouvoirs de représentation ne sera par conséquent pas examiné plus avant (cf. art. 58 al. 1 CPC).

4. a) L'appelante soutient que les modifications apportées par l'intimée contreviennent aux principes de loyauté et de fidélité. Elle expose qu'elle avait accepté de reprendre le bail litigieux précisément parce qu'il se renouvelait de cinq ans en cinq ans et qu'elle pouvait dès lors légitimement compter sur une longue période de bail et sur les possibilités d'obtenir une prolongation substantielle en cas de résiliation pour une échéance contractuelle. L'appelante relève encore que les projets exposés par l'intimée ne correspondent à rien de concret, puisque les différentes mesures annoncées n'ont pas été engagées, de sorte qu'il n'existe aucun motif prépondérant qui pourrait justifier une modification de la durée de la période de renouvellement tacite du bail.

b) Selon l'art. 269d CO, le bailleur qui envisage d'apporter unilatéralement au contrat des modifications au détriment du locataire doit respecter le régime applicable à l'augmentation du loyer (al. 3). L'avis de modification, qui doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation, doit être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton, indiquer les motifs de l'avis de modification et ne pas être assorti d'une résiliation ou d'une menace de résiliation (al. 1 et 2).

c) En l'espèce, les premiers juges se sont référés à l'art. 269d al. 3 CO, en vertu duquel le bailleur peut apporter des modifications unilatérales au contrat au détriment du locataire. Après avoir constaté que la nouvelle prétention de l'intimée avait fait l'objet d'une notification en temps opportun et au moyen de la formule officielle, ils ont mis en balance les intérêts en présence, soit les inconvénients que la modification du contrat engendrerait pour le locataire et les motifs invoqués par le bailleur, afin de trancher en équité.

Ils ont ainsi pris en considération le projet immobilier en cours d'élaboration de réaménagement global du quartier de [...] et estimé, sur la base du dossier produit et des différents témoins entendus, que sa réalité avait été dûment établie, ce qui constituait un intérêt sérieux et digne de protection à l'introduction des nouvelles prétentions. Ils ont ajouté que ce projet, qui tend à la réalisation d'un développement urbanistique permettant d'accroître l'offre de logements et relève donc de l'intérêt public, n'apparaît en rien inconsistant ni d'emblée voué à l'échec. Les magistrats ont par ailleurs relevé que les modifications litigieuses ménagent les intérêts de la locataire, puisqu'elles permettent d'éviter une résiliation prématurée des baux et une vacance des locaux le temps que les travaux débutent, et que l'appelante pourra, le moment venu, contester la résiliation de son bail ou, le cas échéant, en demander la prolongation. Ils ont en outre souligné que si la réduction de la durée de reconduction était à même d'entraver les possibilités de gain de la locataire, ce seul intérêt économique ne suffisait pas à réduire à néant les arguments avancés par la bailleuse.

Ce raisonnement, dûment étayé, est exempt de tout reproche. D'une part, l'appréciation des premiers juges ménage les intérêts de l'appelante et locataire, qui, par le biais de la modification notifiée, n'a pas dû faire face à une résiliation prématurée. D'autre part, la solution retenue préserve les intérêts de l'intimée, laquelle peut aller de l'avant s'agissant de son projet immobilier, qui répond de surcroît à un intérêt public. Le fait qu'aucune mise à l'enquête n'ait été déposée au moment de juger n'est d'aucun secours à l'appelante, puisqu'il apparaît, sur le vu de l'ensemble des actes de la cause décrits en détail dans le jugement querellé, que le projet mentionné par l'intimée est concret et sérieux. L'appelante ne démontre en tout cas pas le contraire.

En définitive, force est de constater à l'instar des premiers juges que la modification unilatérale du bail objet de la notification litigieuse peut être raisonnablement imposée à l'appelante, l'intimée ayant dûment établi l'existence d'un intérêt prépondérant.

Partant, le moyen de l'appelante est mal fondé.

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

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'963 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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, dans la mesure de sa recevabilité.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'963 fr. (deux mille neuf cent soixante-trois francs), sont mis à la charge de l'appelante T._____.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 11 janvier 2013

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 :

- M. Serge Maret (pour T. _____),
- Me Salome Daïna (pour la Z. _____).

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 :