

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 18 août 2017

---

Composition : M. ABRECHT, président  
M. Colombini et Mme Courbat, juges  
Greffier : M. Hersch

\*\*\*\*\*

**Art. 106 al. 1 CPC**

Saisie par renvoi du Tribunal fédéral et statuant sur l'appel interjeté par **Y.\_\_\_\_\_ SA**, à Genève, défenderesse, contre le jugement rendu le 23 septembre 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **R.\_\_\_\_\_ SA**, à Lausanne, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par arrêt du 23 mai 2017, la Ire Cour de droit civil du Tribunal fédéral a admis le recours interjeté par Y.\_\_\_\_\_ SA et a réformé l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du 11 octobre 2017 en ce sens que l'action en prolongation de R.\_\_\_\_\_ SA était rejetée (1), a condamné R.\_\_\_\_\_ SA à quitter les locaux litigieux et à remettre les clés à Y.\_\_\_\_\_ SA le dernier jour du mois complet suivant la notification de l'arrêt, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP (2), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr., à la charge de R.\_\_\_\_\_ SA (3), a condamné R.\_\_\_\_\_ SA à verser à Y.\_\_\_\_\_ SA une indemnité de 7'000 fr. à titre de dépens (4), a renvoyé la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens des instances cantonales (5) et a communiqué l'arrêt aux parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal (6).

En droit, les juges fédéraux ont rappelé que dans leur premier arrêt de renvoi du 31 mars 2016, publié aux ATF 142 III 336, ils avaient non seulement déterminé ce qu'il y avait lieu d'entendre par besoin propre et urgent du nouveau propriétaire de l'immeuble au sens de l'art. 261 al. 2 let. a CO, mais avaient également précisé les relations entre cette disposition et l'art. 272 al. 1 CO relatif à la prolongation du bail. S'agissant de l'urgence du besoin du nouveau propriétaire, une résiliation anticipée au sens de l'art. 261 al. 2 let. a CO se justifiait dès que le projet était susceptible d'obtenir les autorisations nécessaires, et non seulement lorsque celles-ci avaient déjà été obtenues. Dans le cadre de la pesée des intérêts consacrée à l'art. 272 al. 1 CO, l'urgence du besoin du bailleur était quant à elle déterminante tant en ce qui concernait le principe que la durée de la prolongation. A cet égard, le besoin du nouveau propriétaire primait celui du locataire lorsqu'il était autorisé par décision administrative à commencer les travaux, mais pas avant.

En l'occurrence, l'instruction complémentaire menée par la Cour d'appel civile ensuite du premier arrêt de renvoi avait permis

d'établir qu'un permis de construire, définitif et exécutoire, avait été délivré à Y.\_\_\_\_\_ SA le 16 février 2016. Dès lors, au moment de l'arrêt cantonal sur renvoi du 11 octobre 2016, le besoin urgent de la nouvelle propriétaire primait celui de la locataire. A cet égard, la cour cantonale s'était sans raison écartée de l'arrêt de renvoi en procédant malgré tout à une pesée des intérêts entre les besoins respectifs de chaque partie. Il n'y avait donc pas lieu d'accorder de prolongation de bail à la locataire R.\_\_\_\_\_ SA et la cause devait être renvoyée à la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens des instances cantonales.

**B.** Y.\_\_\_\_\_ SA s'est déterminée sur la question des frais et dépens des instances cantonales le 14 juin 2017. Elle a conclu à ce que les frais de première et de deuxième instance soient entièrement mis à la charge de R.\_\_\_\_\_ SA, cette dernière devant lui verser de pleins dépens de première et de deuxième instance. Le 16 juin 2017, R.\_\_\_\_\_ SA a déclaré s'en remettre à justice s'agissant des frais et des dépens de première et de deuxième instance.

### **En droit :**

**1.** Le principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi, que prévoyait expressément l'art. 66 al. 1 OJ (loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943), aujourd'hui abrogé, demeure applicable sous la LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110) (ATF 135 III 334 consid. 2). Il en résulte que les considérants de l'arrêt de renvoi lient les parties et le Tribunal fédéral lui-même, celui-ci ne pouvant pas se fonder sur des considérations qu'il avait écartées ou dont il avait fait abstraction dans sa précédente décision (ATF 111 II 94 consid. 2). L'autorité cantonale est quant à elle tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral, le juge auquel la cause est renvoyée voyant donc sa cognition limitée par les motifs de cet arrêt, en ce sens

qu'il est lié par ce qui a déjà été tranché définitivement par le Tribunal fédéral et par les constatations de fait qui n'ont pas été attaquées devant celui-ci (ATF 135 III 334 consid. 2 ; TF 4A\_555/2015 du 18 mars 2016 consid. 2.2 et réf.).

En l'espèce, conformément au chiffre 5 du dispositif de l'arrêt du Tribunal fédéral du 23 mai 2017, le seul objet du présent arrêt est de fixer les frais judiciaires et les dépens des instances cantonales.

## **2.**

**2.1** Aux termes de l'art. 95 al. 1 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), les frais comprennent les frais judiciaires ainsi que les dépens, soit notamment les débours nécessaires et le défraiement d'un représentant professionnel (cf. art. 95 al. 3 let. a et b CPC), notion qui vise essentiellement les frais d'avocat (Tappy, CPC commenté, 2011, n. 26 ad art. 95 CPC).

Selon l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante ; celle-ci est le demandeur lorsque le tribunal n'entre pas en matière et en cas de désistement d'action ; elle est le défendeur en cas d'acquiescement. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

**2.1** En l'espèce, compte tenu de l'arrêt du Tribunal fédéral du 23 mai 2017, l'appelante obtient en définitive gain de cause tant sur la validité des résiliations signifiées à l'intimée que sur le non-octroi à cette dernière d'une prolongation du bail. Dans ces circonstances, les frais judiciaires et les dépens tant de première que de deuxième instance doivent être mis à la charge de l'intimée, qui succombe entièrement (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 9'618 fr., seront donc mis à la charge de la demanderesse R. \_\_\_\_\_ SA, celle-ci devant en outre verser à la défenderesse Y. \_\_\_\_\_ SA la somme de 9'450 fr. à titre de dépens de première instance.

Quant aux frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 6'734 fr., ils seront mis à la charge de l'intimée R. \_\_\_\_\_ SA, qui versera à l'appelante Y. \_\_\_\_\_ SA ce montant à titre de restitution de l'avance de frais de deuxième instance que cette dernière a effectuée. R. \_\_\_\_\_ SA versera en outre à Y. \_\_\_\_\_ SA la somme de 8'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

Le présent arrêt peut être rendu sans frais, l'art. 5 al. 1 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5) prévoyant qu'il n'est pas perçu de nouvel émolument forfaitaire de décision pour le jugement d'une cause renvoyée ensuite d'un arrêt du Tribunal fédéral.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I.** Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 9'618 fr. (neuf mille six cent dix-huit francs), sont mis à la charge de la demanderesse R. \_\_\_\_\_ SA.
- II.** La demanderesse R. \_\_\_\_\_ SA doit verser à la défenderesse Y. \_\_\_\_\_ SA la somme de 9'450 fr. (neuf mille quatre cent cinquante francs) à titre de dépens de première instance.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 6'734 fr. (six mille sept cent trente-quatre francs), sont mis à la charge de l'intimée R. \_\_\_\_\_ SA.
- IV.** L'intimée R. \_\_\_\_\_ SA doit verser à l'appelante Y. \_\_\_\_\_ SA la somme de 6'734 fr. (six mille sept cent trente-quatre francs) à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance.
- V.** L'intimée R. \_\_\_\_\_ SA doit verser à l'appelante Y. \_\_\_\_\_ SA la somme de 8'000 fr. (huit mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Philippe Ciocca (pour Y. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Carole Wahlen (pour R. \_\_\_\_\_ SA),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Monsieur le Président du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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, le 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).

Le greffier :