

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 décembre 2024

Composition : M. PERROT, juge délégué

Greffier : M. Steinmann

* * * * *

Art. 105, 109 al. 1, 241 al. 2 et 3 CPC ; art. 62 al. 1, 67 al. 2 et 6 al. 3 TFJC

Statuant sur l'appel interjeté par **U.**_____, à Lausanne, défenderesse, contre le jugement rendu le 27 septembre 2022 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **C.**_____, à Lausanne, demanderesse, le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1.

1.1 Par jugement du 27 septembre 2022, dont la motivation a été communiquée aux parties le 19 septembre 2023, le Tribunal des baux a dit que la résiliation de bail signifiée par la défenderesse U. _____ à la défenderesse (*recte* : demanderesse) C. _____ le 17 juin 2021 pour le 31 juillet 2023, relative aux locaux situés rue [...], à Lausanne, était annulée (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 19'116 fr., à la charge de la défenderesse, ceux-ci étant prélevés sur l'avance fournie par la demanderesse (II), a dit que la défenderesse devait payer à la demanderesse la somme de 19'116 fr., à titre de remboursement des avances que celle-ci avait fournie (III), a dit que la défenderesse devait verser à la demanderesse la somme de 12'600 fr. à titre de dépens (IIIbis) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

1.2 Par acte du 18 octobre 2023, U. _____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre le jugement susmentionné, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'il soit dit que la résiliation de bail signifiée à C. _____ (ci-après : l'intimée) le 17 juin 2021 pour le 31 juillet 2023, relative aux locaux situés rue [...], à Lausanne, est valable (II), qu'ordre soit donné à l'intimée de quitter et de rendre libre de tout objet et de tout occupant lesdits locaux, ce dans un délai de trois mois dès la notification de l'arrêt à intervenir (III), qu'elle (ndr. l'appelante) soit autorisée à avoir recours à l'huissier du Tribunal des baux pour que celui-ci procède, si nécessaire avec l'assistance de la force publique, à l'exécution du jugement rendu dans la cause [...], avec au besoin l'ouverture forcée des locaux, ce dès le lendemain de l'échéance du délai précité (IV), que les frais judiciaires, arrêtés à 19'116 fr., soient mis à la charge de l'intimée (V) et que celle-ci doivent lui verser la somme de 12'600 fr. à titre de dépens de première instance (VI). L'appelante a en outre conclu à ce que les frais judiciaires de deuxième instance soient entièrement mis à la charge de l'intimée (VII) et à ce que celle-ci soit astreinte à lui verser un montant de 6'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (VIII).

Le 24 janvier 2024, l'intimée a déposé une réponse, au pied de laquelle elle a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel, subsidiairement à ce qu'une prolongation du bail liant les parties d'une durée de six ans soit accordée.

1.3 Le 18 mars 2024, une audience de conciliation et d'instruction a été tenue par le Juge délégué de la Cour de céans (ci-après : le juge délégué) en présence des parties et de leurs conseils. A cette occasion, le juge délégué a, sur réquisition des parties, prononcé la suspension de la procédure d'appel jusqu'au 15 juin 2024, afin de permettre à celles-ci de poursuivre leurs pourparlers transactionnels.

La suspension de la procédure d'appel a ultérieurement été prolongée à plusieurs reprises, sur requête commune des parties, en dernier lieu jusqu'au 20 décembre 2024.

1.4 Le 17 décembre 2024, l'appelante a transmis au juge délégué un exemplaire original d'une convention signée par les parties les 2 et 10 décembre 2024, en requérant qu'il en soit pris acte pour valoir jugement définitif et exécutoire. Cette convention a la teneur suivante :

**« TRANSACTION valant AVENANT
au contrat de bail à loyer du 6 octobre 2023**

entre

U. _____ le bailleur

et

C. _____ le locataire

Préambule :

Les Parties ont conclu le 6 octobre 2003 un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux situés dans les immeubles « Rue [...] à

Lausanne, comprenant les bâtiments situés à la Rue [...] (avec la salle de gymnastique) sans les parties louées à l'association « [...] » (qui sont connues des parties contractantes), 10 places de parc dans la cour et une place pour le bus, la cour pouvant être utilisée comme place de récréation pour les élèves de [...] (ci-après « le **Bail** »). Ces locaux sont utilisés pour l'exploitation d'une école. Le Bail a débuté le 1^{er} août 2003, se terminait initialement le 31 juillet 2013, puis était renouvelable de 5 ans en 5 ans. Il pouvait être résilié moyennant un préavis d'une année pour son échéance.

Le bailleur a établi un projet de construction sur ses parcelles [...] et [...], afin de restructurer l'îlot [...] (projet de [...]). Il l'a présenté au locataire en février 2021. Par ailleurs, il a fait réaliser une étude sur le devenir des immeubles sis rue [...]. Cette étude, que le bailleur a également présentée au locataire, a mis en évidence le fait que d'importants travaux s'avèreront nécessaires d'ici quelques années compte tenu de la vétusté de ces immeubles.

Pour ces motifs, le bailleur a résilié le 17 juin 2021 le Bail pour son échéance contractuelle, à savoir pour le 31 juillet 2023.

La locataire a contesté cette résiliation devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne, puis devant le Tribunal des baux. Par jugement rendu le 27 septembre 2022, le Tribunal des baux a annulé la résiliation du Bail au motif que celle-ci contrevient à ses yeux aux règles de la bonne foi.

Le 18 octobre 2023, le bailleur a fait appel de ce jugement auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du Canton de Vaud, en concluant à la réforme du jugement du Tribunal des baux et à la validité de la résiliation du Bail. Le 24 janvier 2024, le locataire a conclu au rejet des conclusions du bailleur. Instruit sous la référence [...], la procédure d'appel est toujours pendante.

Le 8 février 2024, le bailleur a déposé numériquement auprès du service de l'urbanisme une demande de permis de construire portant sur le projet immobilier de [...] prévu à l'angle des rues [...] et [...]. La réalisation de ce projet immobilier aura des répercussions sur la chose louée, dans la mesure où, le locataire subira des nuisances inhérentes aux travaux de construction.

Le bailleur projette également un nouveau projet de démolition/reconstruction du bâtiment sis rue [...] occupé par le locataire. Il n'est pas exclu que ce projet-là implique l'établissement préalable d'un plan partiel d'affectation.

Cela étant rappelé, les Parties conviennent de ce qui suit :

1. Fin du Bail

La résiliation du Bail notifiée le 17 juin 2021 est valable. Toutefois, le bailleur accorde au locataire, qui accepte, une unique prolongation du Bail au 31 juillet 2024. Le Bail prendra donc fin automatiquement à cette date, sans que le locataire ne puisse requérir une nouvelle prolongation du Bail.

2. Etat de la chose louée

Étant donné l'âge avancé des bâtiments et de leur probable démolition future, les Parties conviennent de ce qui suit :

- 2.1 Le locataire accepte l'état de la chose louée dans son état actuel qu'il connaît bien dès lors qu'il occupe les locaux depuis 2003.
- 2.2 Le bailleur entreprendra à ses frais les travaux de réparation nécessaires qui sont indispensables à la sécurité des bâtiments et de ses occupants. Le bailleur n'a pas d'autre obligation de réparation.
- 2.3 En contrepartie de la libération partielle de la charge d'entretien/réparation incombant au bailleur et résultant des articles 2.1 et 2.2 du présent avenant, le locataire s'est vu octroyer la prolongation de son Bail jusqu'au 31 juillet 2034 (art. 1 du présent Avenant).

3. Libération partielle des locaux et Renonciation à toute réduction de loyer et toute prétention en dommages-intérêts en lien avec les nuisances liées aux chantiers relatifs au bâtiment [...] ou à la salle de gymnastique.

- 3.1 Du 1^{er} août 2027 jusqu'au 31 juillet 2034, moyennant un préavis d'une année donné par écrit au bailleur soit au plus tôt d'ici le 31 juillet 2026 (date de réception) et aux conditions mentionnées à l'article 3.3 du présent Avenant, le locataire se voit accorder le droit de libérer conjointement (pas de libération partielle), à compter du 1^{er} août 2027 et jusqu'au 31 juillet 2034, toutes les surfaces locatives qu'il occupe dans les immeubles du [...]. Le locataire a la possibilité d'associer à la libération de toutes les surfaces de [...] la salle de gymnastique. Dans ce cas et toujours aux conditions de l'article 3.3, le Bail ne portera plus que sur les surfaces locatives que le locataire occupe dans l'immeuble [...]. Le loyer afférent à ces surfaces locatives sera calculé conformément au Bail au prorata desdites surfaces.

Toutefois, si le locataire a libéré toutes les surfaces de [...] en exécution de l'article 3.1, le locataire se voit accorder le droit, moyennant un préavis de six mois donné par écrit au bailleur, de résilier également toutes les surfaces de [...] à l'échéance de ce bail, à savoir le 31 juillet de chaque année mais au plus tôt le 31 juillet 2028. Le locataire ne peut en aucun cas libérer les surfaces de [...] si le bail afférent aux locaux de [...] n'a pas été résilié.

- 3.3 Le locataire renonce à toute prétention en réduction de loyer et/ou en dommages-intérêts à raison de toutes les nuisances qu'il subira du fait du chantier qui sera entrepris

sur la parcelle voisine et dont la durée sera d'au moins 24 mois (estimation).

- 3.4 Le bailleur s'engage à entreprendre tout ce qui est en son pouvoir pour réduire l'impact des nuisances du chantier sur l'école. Il attire toutefois l'attention du locataire que le chantier ne pourra pas être interrompu pendant les jours et heures d'enseignement.

4. Plan partiel d'affectation sur les parcelles occupées par les immeubles rue [...]

- 4.1 Si un plan partiel d'affectation (PPA) est établi sur les parcelles actuellement occupées par les immeubles rue [...] et pour autant que le locataire n'ait pas fait opposition ni au PPA ni à la demande de permis de construire que le bailleur déposera conformément à ce PPA, le bailleur proposera au locataire, pour être remis à bail, des surfaces locatives à l'état brut de l'ordre de 100 m² parmi celles qui seront réalisées dans le cadre de la mise en œuvre de ce PPA. Le locataire disposera d'un délai de 90 jours calendaires, à compter de la réception de cette proposition, pour se déterminer sur celle-ci. Son silence sera considéré comme un refus.
- 4.2 Les surfaces locatives mentionnées à l'article 4.1 du présent Avenant seront utilisées par le locataire pour une activité préscolaire ou parascolaire. Il reviendra au locataire de les aménager à ses propres frais à cette fin. Moyennant accord des parties sur les conditions de mise à disposition de ces nouvelles surfaces locatives brutes (durée, loyer, etc.), les parties concluront un nouveau contrat de bail à loyer prenant effet le 1^{er} août 2034 et portant sur ces nouvelles surfaces. Le loyer y afférent sera calculé sur la base des loyers du marché applicables pour les locaux commerciaux de ce type au centre de Lausanne au moment de la mise en location. Le nouveau contrat de bail à loyer comportera une clause d'indexation du loyer, conforme au Code des obligations.

5. Application du Bail

Le bailleur s'engage à ne pas entreprendre de travaux dans l'immeuble [...], à l'exception des travaux de réparation nécessaires et indispensables à la sécurité des bâtiments et des occupants, tant que le locataire occupe les lieux.

Les clauses du contrat de Bail du 6 octobre 2003 demeurent aux surplus applicables, sauf si les clauses du présent Avenant y ont apporté un changement.

6. Procédure, frais et dépens

- 6.1 Chaque partie garde ses propres frais d'avocat et de justice, et renonce à l'allocation et à l'encaissement de dépens, pour la procédure qui les a opposée devant le Tribunal des baux et la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du Canton de Vaud.
- 6.2 Dans les dix jours à compter de la conclusion du présent Avenant, les Parties transmettront au Juge délégué de la Cour d'appel civile le présent Avenant pour qu'il en prenne acte pour valoir jugement définitif et exécutoire.

7. Entrée en vigueur

Le présent avenant entre en vigueur à sa signature.
(...) »

2. Selon l'art. 241 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), la transaction signée par les parties a les effets d'une décision entrée en force.

En l'espèce, il convient dès lors de prendre acte de la transaction intervenue et de rayer la cause du rôle (art. 241 al. 3 CPC), ce qui relève de la compétence du Juge délégué de la Cour de céans (art. 43 al. 1 let. a CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]).

3. Les frais judiciaires sont fixés et répartis d'office (art. 105 al. 1 CPC), selon le tarif des frais cantonal (art. 96 CPC). Lorsque les parties transigent en justice, elles supportent les frais - à savoir les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - conformément à la transaction (art. 109 al. 1 CPC).

En l'espèce, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés en équité à 2'500 fr. (art. 62 al. 1 et 6 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante conformément au chiffre 6.1 de la convention signée par les parties.

Il n'y a en outre pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les parties y ayant expressément renoncé (cf. ch. 6.1 de la convention).

Par ces motifs,
le Juge délégué
de la Cour d'appel civile
prononce :

- I. Il est pris acte, pour valoir arrêt sur appel, de la convention signée par les parties les 2 et 10 décembre 2024, dont la teneur est la suivante :

« (...)

1. Fin du Bail

La résiliation du Bail notifiée le 17 juin 2021 est valable. Toutefois, le bailleur accorde au locataire, qui accepte, une unique prolongation du Bail au 31 juillet 2034. Le Bail prendra donc fin automatiquement à cette date, sans que le locataire ne puisse requérir une nouvelle prolongation du Bail.

2. Etat de la chose louée

Étant donné l'âge avancé des bâtiments et de leur probable démolition future, les Parties conviennent de ce qui suit :

2.1 *Le locataire accepte l'état de la chose louée dans son état actuel qu'il connaît bien dès lors qu'il occupe les locaux depuis 2003.*

2.2 *Le bailleur entreprendra à ses frais les travaux de réparation nécessaires qui sont indispensables à la sécurité des bâtiments et de ses occupants. Le bailleur n'a pas d'autre obligation de réparation.*

2.3 *En contrepartie de la libération partielle de la charge d'entretien/réparation incombant au bailleur et résultant des articles 2.1 et 2.2 du présent avenant, le locataire s'est vu octroyer la prolongation de son Bail jusqu'au 31 juillet 2034 (art. 1 du présent Avenant).*

3. Libération partielle des locaux et Renonciation à toute réduction de loyer et toute prétention en dommages-

intérêts en lien avec les nuisances liées aux chantiers relatifs au bâtiment [...] ou à la salle de gymnastique.

3.1 Du 1^{er} août 2027 jusqu'au 31 juillet 2034, moyennant un préavis d'une année donné par écrit au bailleur soit au plus tôt d'ici le 31 juillet 2026 (date de réception) et aux conditions mentionnées à l'article 3.3 du présent Avenant, le locataire se voit accorder le droit de libérer conjointement (pas de libération partielle), à compter du 1^{er} août 2027 et jusqu'au 31 juillet 2034, toutes les surfaces locatives qu'il occupe dans les immeubles du [...]. Le locataire a la possibilité d'associer à la libération de toutes les surfaces de [...] la salle de gymnastique. Dans ce cas et toujours aux conditions de l'article 3.3, le Bail ne portera plus que sur les surfaces locatives que le locataire occupe dans l'immeuble [...]. Le loyer afférent à ces surfaces locatives sera calculé conformément au Bail au prorata desdites surfaces.

Toutefois, si le locataire a libéré toutes les surfaces de [...] en exécution de l'article 3.1, le locataire se voit accorder le droit, moyennant un préavis de six mois donné par écrit au bailleur, de résilier également toutes les surfaces de [...] à l'échéance de ce bail, à savoir le 31 juillet de chaque année mais au plus tôt le 31 juillet 2028. Le locataire ne peut en aucun cas libérer les surfaces de [...] si le bail afférent aux locaux de [...] n'a pas été résilié.

3.3 Le locataire renonce à toute prétention en réduction de loyer et/ou en dommages-intérêts à raison de toutes les nuisances qu'il subira du fait du chantier qui sera entrepris sur la parcelle voisine et dont la durée sera d'au moins 24 mois (estimation).

3.4 Le bailleur s'engage à entreprendre tout ce qui est en son pouvoir pour réduire l'impact des nuisances du chantier sur l'école. Il attire toutefois l'attention du locataire que le chantier ne pourra pas être interrompu pendant les jours et heures d'enseignement.

4. Plan partiel d'affectation sur les parcelles occupées par les immeubles rue [...]

4.1 Si un plan partiel d'affectation (PPA) est établi sur les parcelles actuellement occupées par les immeubles rue [...] et pour autant que le locataire n'ait pas fait opposition ni au PPA ni à la demande de permis de construire que le bailleur déposera conformément à ce PPA, le bailleur proposera au locataire, pour être remis à bail, des surfaces locatives à l'état brut de l'ordre de 100 m² parmi celles qui seront réalisées dans le cadre de la mise en œuvre de ce PPA. Le locataire disposera d'un délai de 90 jours calendaires, à compter de la réception de cette proposition, pour se déterminer sur celle-ci. Son silence sera considéré comme un refus.

4.2 Les surfaces locatives mentionnées à l'article 4.1 du présent Avenant seront utilisées par le locataire pour une activité préscolaire ou parascolaire. Il reviendra au locataire de les aménager à ses propres frais à cette fin. Moyennant accord des parties sur les conditions de mise à disposition de ces nouvelles surfaces locatives brutes (durée, loyer, etc.), les parties concluront un nouveau contrat de bail à loyer prenant effet le 1^{er} août 2034 et portant sur ces nouvelles surfaces. Le loyer y afférent sera calculé sur la base des loyers du marché applicables pour les locaux commerciaux de ce type au centre de Lausanne au moment de la mise en location. Le nouveau contrat de bail à loyer comportera une clause d'indexation du loyer, conforme au Code des obligations.

5. Application du Bail

Le bailleur s'engage à ne pas entreprendre de travaux dans l'immeuble [...], à l'exception des travaux de réparation nécessaires et indispensables à la sécurité des bâtiments et des occupants, tant que le locataire occupe les lieux.

Les clauses du contrat de Bail du 6 octobre 2003 demeurent aux surplus applicables, sauf si les clauses du présent Avenant y ont apporté un changement.

6. Procédure, frais et dépens

6.1 *Chaque partie garde ses propres frais d'avocat et de justice, et renonce à l'allocation et à l'encaissement de dépens, pour la procédure qui les a opposée devant le Tribunal des baux et la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du Canton de Vaud.*

6.2 *Dans les dix jours à compter de la conclusion du présent Avenant, les Parties transmettront au Juge délégué de la Cour d'appel civile le présent Avenant pour qu'il en prenne acte pour valoir jugement définitif et exécutoire.*

7. Entrée en vigueur

Le présent avenant entre en vigueur à sa signature. »

II. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs), sont mis à la charge de l'appelante U._____.

III. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

IV. La cause est rayée du rôle.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le juge délégué :

Le greffier :

Du

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

- Me Daniel Guignard (pour U. _____),
- Me Nicole Wiebach (pour C. _____),

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

- M. le Président du Tribunal des baux.

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), 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 :