

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 27 octobre 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
Mmes Charif Feller et Courbat, juges  
Greffière : Mme Saghbini

\*\*\*\*\*

**Art. 16 et 19 al. 1 CO ; 2 CC ; 312 al. 1 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **N.**\_\_\_\_\_, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 21 novembre 2014 par le Président du Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **R.**\_\_\_\_\_**SA**, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 21 novembre 2014, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 3 juillet 2015, le Président du Tribunal des baux a prononcé que les conclusions de N. \_\_\_\_\_ tendant au constat de la nullité, subsidiairement à l'annulation de la résiliation de bail du 4 septembre 2013 sont irrecevables (I), prononcé que les conclusions tendant au constat de la nullité, subsidiairement à l'annulation de la résiliation de bail du 16 décembre 2013 sont rejetées (II), prononcé que les conclusions tendant à la prolongation du bail sont rejetées (III), statué sur les frais (IV et V) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions, dans la mesure où elles sont recevables.

En droit, le premier juge a considéré, s'agissant de la résiliation de bail qui avait été notifiée à T. \_\_\_\_\_ Sàrl le 4 septembre 2013 s'agissant des locaux sis [...] que la société occupait pour son activité, que le demandeur N. \_\_\_\_\_ n'avait aucun intérêt digne de protection à réclamer le constat judiciaire que cette résiliation était nulle, dans la mesure où le jugement que le tribunal était appelé à rendre ne serait en tout cas pas opposable au destinataire du congé, soit à la société, laquelle n'était pas partie au procès et n'avait pas non plus déclaré qu'elle serait prête à se soumettre au jugement ; ses conclusions en constatation devaient ainsi être déclarées irrecevables. Il en allait de même de ses conclusions subsidiaires tendant à l'annulation de la résiliation précitée, dès lors qu'il n'avait pas la qualité pour requérir l'annulation d'un congé signifié à T. \_\_\_\_\_ Sàrl.

Concernant la résiliation de bail du 16 décembre 2013 adressée personnellement à N. \_\_\_\_\_, le magistrat a rejeté ses conclusions, estimant que l'intéressé, qui avait certes qualité pour agir en annulation de cette résiliation et en prolongation du bail, n'avait toutefois pas la légitimation active à requérir de telles conclusions, puisqu'au moment du congé, il avait perdu la qualité de locataire des locaux au profit de T. \_\_\_\_\_ Sàrl, les parties ayant convenu d'un transfert de bail

par actes concluants. En effet, en dépit de la forme écrite réservée dans le contrat de bail pour leurs relations, la société s'était comportée, depuis le 9 avril 2008, comme si elle était la locataire des locaux, de sorte qu'il fallait en déduire que la bailleuse, N.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_Sàrl s'étaient entendus sur un transfert du contrat à cette société, renonçant par là également à consacrer ce changement par écrit ; selon le premier juge, N.\_\_\_\_\_ ne pouvait en outre invoquer la nullité du transfert de bail pour vice de forme sans commettre un abus de droit en raison du fait qu'il avait adopté, tout au long du bail, une attitude éminemment contradictoire avec la bailleuse, agissant de manière à créer l'illusion pour R.\_\_\_\_\_SA et à l'entretenir dans l'idée que T.\_\_\_\_\_Sàrl était sa seule co-contractante.

**B.** Par acte du 7 septembre 2015, N.\_\_\_\_\_, par l'entremise de son conseil, a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'il soit constaté qu'il dispose de la légitimation active pour demander l'annulation du congé notifié le 16 décembre 2013 par R.\_\_\_\_\_SA, concernant les locaux commerciaux sis [...], et que cette résiliation qui lui a été personnellement notifiée soit annulée. Subsidiairement, il a conclu à la réforme du jugement en ce sens que le bail à loyer soit prolongé pour une durée de six ans.

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.** Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux conclu le 18 février 2008 à l'usage d'un commerce de boissons et d'alimentation au détail, N.\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, a pris à bail de P.\_\_\_\_\_SA un local commercial d'une surface approximative de 260 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée inférieur de l'immeuble sis [...]. Le bail, qui a commencé le 1<sup>er</sup> avril 2008, était renouvelable de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation

donnée une année à l'avance, avec une première échéance au 31 mars 2013.

Le loyer mensuel net s'élevait à 3'460 fr., auxquels s'ajoutaient un montant de 325 fr. à titre d'acompte de chauffage et d'eau chaude, ainsi qu'un montant de 215 fr. à titre d'acompte pour d'autres frais accessoires.

Il ressort en outre du contrat que les parties ont convenu d'adopter la forme écrite dans leurs relations (art. 7 let. c).

**2.** Le 11 mars 2008, la société à responsabilité limitée T.\_\_\_\_\_Sàrl a été inscrite au registre du commerce. N.\_\_\_\_\_ en est l'associé-gérant. Le but de cette société est l'exploitation d'un commerce de denrées alimentaires et de tout produit, dans les locaux commerciaux sis [...], locaux au sein desquels T.\_\_\_\_\_Sàrl y a également établi son siège.

**3.** Un avenant au contrat de bail du 18 février 2008 a été établi le 9 avril 2008 prévoyant le transfert de ce bail à T.\_\_\_\_\_Sàrl et modifiant la date d'entrée en vigueur du contrat et de son terme. Cet acte ne porte toutefois pas les signatures des parties au contrat.

**4.**

**4.1** Le 11 avril 2008, le bureau d'ingénieurs [...] a effectué, pour le compte de T.\_\_\_\_\_Sàrl, un plan d'enquête ayant pour objet le changement d'affectation des locaux loués à [...], respectivement l'installation d'un commerce de vente de denrées alimentaires. Ce plan est contresigné par P.\_\_\_\_\_SA.

**4.2** Le 21 avril suivant, l'architecte [...] a formé une demande d'autorisation de changement d'affectation des locaux loués, en vue d'y installer un commerce de vente de denrées alimentaires. T.\_\_\_\_\_Sàrl est mentionnée sur ce document - également contresigné par P.\_\_\_\_\_SA - en qualité de « maître de l'ouvrage et exploitant ».

**4.3** La Commune de [...] a délivré le 23 juin 2008 le permis de construire (n° CAMAC [...]), puis, le 23 novembre 2009, le permis d'habiter ou d'utiliser.

**5.** Tout au long du bail, la bailleuse a adressé ses courriers à T.\_\_\_\_\_Sàrl sans que ce mode de faire ne suscite une quelconque réaction de la part de cette entité juridique, ni de N.\_\_\_\_\_.

L'adressage de ces correspondances se présentait pour l'essentiel comme il suit :

« T.\_\_\_\_\_Sàrl  
A l'att. de Monsieur N.\_\_\_\_\_  
[...]  
[...] »

Une hausse de loyer a également été notifiée à la société sur formule officielle du 29 novembre 2012, hausse qui n'a pas été contestée, ni par sa destinataire, ni par N.\_\_\_\_\_ ; le loyer mensuel net a ainsi été porté à 3'680 francs.

Le 7 mai 2013, P.\_\_\_\_\_SA a encore écrit à la société pour lui indiquer avoir exécuté le paiement de la somme 2'660 fr. en sa faveur et pour lui demander en retour de bien vouloir verser le loyer du mois de mai 2013.

**6.** Par acte de vente du 16 mai 2013, R.\_\_\_\_\_SA a acquis de P.\_\_\_\_\_SA la propriété de l'immeuble sis [...], reprenant tous les baux existants.

**7.** Par courrier du 12 juin 2013, P.\_\_\_\_\_SA a avisé T.\_\_\_\_\_Sàrl que le bail était transféré à R.\_\_\_\_\_SA, en vertu de l'art. 261 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

**8.** Le 12 juin 2013, R. \_\_\_\_\_ SA a demandé à P. \_\_\_\_\_ SA de lui faire parvenir une copie signée de l'avenant au contrat de bail conclu avec N. \_\_\_\_\_ et daté du 9 avril 2008.

Dans son courriel du 14 juin 2013, P. \_\_\_\_\_ SA a indiqué qu'elle ne disposait pas de la copie signée dudit avenant.

**9.**

**9.1** Par courrier du 21 juin 2013 adressé à T. \_\_\_\_\_ Sàrl, R. \_\_\_\_\_ SA a indiqué qu'elle avait acquis l'immeuble sis [...] et ainsi repris le contrat de bail signé le 18 février 2008, « tel que modifié par l'avenant du 9 avril 2008 ». L'adressage de ce courrier se présentait - à l'instar d'ailleurs des autres à venir - comme il suit :

« T. \_\_\_\_\_ Sàrl  
M. N. \_\_\_\_\_  
[...]  
[...] »

Par courrier du même jour - qui comporte les mêmes références au contrat de bail signé le 18 février 2008 et à l'avenant du 9 avril 2008 -, R. \_\_\_\_\_ SA s'est également plainte auprès de la locataire de la présence d'une conduite dans l'escalier de l'immeuble et lui a imparti un délai de dix jours pour démonter cette installation.

**9.2** Par courrier adressé à R. \_\_\_\_\_ SA le 28 juin 2013, A. \_\_\_\_\_, pour T. \_\_\_\_\_ Sàrl, a répondu ce qui suit :

« Monsieur,

Nous vous informons avoir été consultée [sic] par T. \_\_\_\_\_ Sàrl, à [...]. Nous vous prions de prendre note de notre mandat et de nous transmettre toute correspondance y relative.

Comme vous le savez, notre assurée est locataire du local commercial sis au rez inférieur de [...] dont vous êtes devenu récemment propriétaire.

Notre assurée nous a transmis votre courrier du 25 juin dernier [sic] qui n'a pas manqué de nous surprendre.

En effet, vous indiquez que notre assurée doit procéder à la remise en état des locaux loués, les travaux effectués par ce dernier [sic] ayant été faits selon vous sans autorisation. Or, nous relevons que le bailleur de l'époque, P. \_\_\_\_\_ SA, a clairement autorisé ceux-ci, permettant ainsi à notre assurée d'exercer son activité de manière convenable (autorisée également dans son contrat de bail).

P. \_\_\_\_\_ SA a signé la demande de permis de construire déposée par notre assurée, partant son accord a été clairement donné. La jurisprudence et la doctrine y relative est claire [sic] à ce sujet, la signature d'une mise à l'enquête constitue un accord suffisant, tous les plans étant par ailleurs annexés. Le bailleur était donc parfaitement au courant des travaux effectués qui ont d'ailleurs fait l'objet d'un investissement considérable de la part de notre assurée.

L'accord du bailleur étant irrévocable, notre assurée est parfaitement en droit de maintenir les installations effectuées avec l'accord précité.

Notre assurée regrette que vous ne vous soyez pas présenté au rendez-vous que vous aviez convenu cette semaine afin de discuter de cette problématique et reste à votre disposition pour le faire.

(...). »

**9.3** R. \_\_\_\_\_ SA a maintenu ses prétentions tendant à l'enlèvement des conduites litigieuses, selon son courrier du 26 juillet 2013.

**9.4** Le 5 août suivant, A. \_\_\_\_\_ a répondu notamment ce qui suit :

« (...)

Nous vous informons que la société T. \_\_\_\_\_ Sàrl n'entend pas donner suite à votre mise en demeure de démonter la conduite incriminée, dès lors que, comme nous vous l'avons déjà indiqué, notre mandante estime être dans son parfait droit.

Comme déjà exposé, la société P. \_\_\_\_\_ SA, ancienne bailleuse du local commercial occupé par notre mandante, a signé la demande de permis de construire, autorisant ainsi la société T. \_\_\_\_\_ Sàrl a [sic] exercer son activité commerciale de manière convenable.

(...)

A toutes fins utiles, nous précisons que la société T. \_\_\_\_\_ Sàrl est disposée à rencontrer votre cliente afin de discuter d'une solution qui lui conviendrait. On pourrait imaginer en particulier que la société R. \_\_\_\_\_ SA assume les frais liés au déplacement de cette conduite, dans la mesure où une nouvelle sortie est trouvée qui

permette à notre mandante de continuer à exercer normalement son activité.

(...). »

## **10.**

**10.1** Par formule officielle adressée à T. \_\_\_\_\_ Sàrl le 4 septembre 2013, R. \_\_\_\_\_ SA a résilié le bail en cause pour le 31 mars 2018.

**10.2** Par courrier du 17 septembre 2013, le conseil de N. \_\_\_\_\_ a informé R. \_\_\_\_\_ SA qu'il avait « repris la défense des intérêts de T. \_\_\_\_\_ Sàrl, ensuite de la notification de résiliation de bail », et a demandé la motivation du congé donné.

**10.3** Dans son courrier du 25 septembre suivant, R. \_\_\_\_\_ SA a indiqué les raisons du congé exposant, en bref, qu'elle désirait créer un pôle autour de la mécanique, de l'automobile, de même que des motos, et qu'elle entendait ainsi réserver l'usage de son immeuble à des métiers en liens avec son projet. Elle a encore rapporté que les nuisances générées par T. \_\_\_\_\_ Sàrl, que ce soit en terme d'odeur ou du fait du comportement des clients de l'échoppe, étaient aussi un des motifs du congé.

**10.4** N. \_\_\_\_\_, par l'entremise de son conseil, a contesté la résiliation auprès de la Commission de conciliation en matière de bail à loyer district de Morges (ci-après : la Commission de conciliation) par requête du 2 octobre 2013, en concluant principalement à sa nullité, subsidiairement à son annulation et plus subsidiairement à la prolongation du bail pour une durée de six ans.

A l'appui de son chef de conclusions tendant au constat de la nullité de la résiliation contestée, le demandeur a fait valoir que la notification de la résiliation de bail avait été adressée à T. \_\_\_\_\_ Sàrl, alors que le bail était à son propre nom. Il a insisté sur le fait que son nom, indiqué sur la deuxième ligne de la formule officielle, n'était présent « que pour l'adresse ».



**11.** Le 3 décembre 2013, T. \_\_\_\_\_ Sàrl a versé à R. \_\_\_\_\_ SA la somme de 4'220 fr. à titre de loyer.

**12.**

**12.1** Le 16 décembre 2013, R. \_\_\_\_\_ SA a notifié, cette fois-ci à N. \_\_\_\_\_, une nouvelle résiliation du bail du 18 février 2008 pour le 31 mars 2015. Tant dans sa lettre qui accompagnait la formule officielle que dans le courrier de son conseil du 18 décembre 2013, la bailleresse a expliqué que cette résiliation n'était signifiée qu'à toutes fins utiles, dans l'hypothèse - au demeurant contestée - où le juge devait considérer que le locataire des locaux commerciaux sis [...], n'était pas T. \_\_\_\_\_ Sàrl, mais bien N. \_\_\_\_\_ personnellement.

**12.2** Par courrier du 23 décembre 2013, le conseil de N. \_\_\_\_\_ a proposé à celui de R. \_\_\_\_\_ SA de s'accorder « pour valider le bail en faveur de la société T. \_\_\_\_\_ Sàrl », de manière à éviter une double procédure et de permettre que le litige soit « tranché sur le fond ».

**12.3** Dans son courrier du 6 janvier 2014, le conseil de R. \_\_\_\_\_ SA a répondu, notamment, qu'une convention pour valider le bail en faveur de la société T. \_\_\_\_\_ Sàrl ne semblait pas nécessaire, dès lors qu'il suffisait, pour que cette question ne soit plus litigieuse, que cette société, par l'intermédiaire de son associé-gérant, admette que le bail liait la bailleresse à T. \_\_\_\_\_ Sàrl.

**12.4** Par courrier du 7 janvier suivant, le conseil de N. \_\_\_\_\_ a communiqué ce qui suit :

« Ma mandante accepte la qualité de partie de T. \_\_\_\_\_ Sàrl, vous pourrez vous prévaloir de la présente.

Dans ce cas, je vous remercie de renoncer à la procédure contre M. N. \_\_\_\_\_ personnellement, faute de quoi je devrais le contester également. »

**12.5** Par requête du 15 janvier 2014, N. \_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation de conclusions en annulation de la résiliation

du 16 décembre 2013, subsidiairement en prolongation du bail en sa faveur pour une durée de six ans.

**13.** Après qu'elle a constaté l'échec de la conciliation tant sur la requête du 2 octobre 2013 que sur celle du 15 janvier 2014, la Commission de conciliation a délivré à N.\_\_\_\_\_ une autorisation de procéder ; celui-ci a porté son action devant le Tribunal des baux par demande du 2 avril 2014, en concluant à la nullité des résiliations de bail envoyées les 4 septembre et 16 décembre 2013, subsidiairement à leur annulation et plus subsidiairement à la prolongation du bail pour une durée de six ans. Il a à nouveau fait valoir notamment que la notification de la résiliation de bail du 4 septembre 2013 avait été adressée à T.\_\_\_\_\_Sàrl, alors que le bail était à son nom uniquement, lequel n'était indiqué sur la formule officielle que pour l'adresse.

Dans sa réponse du 11 juillet 2014, R.\_\_\_\_\_SA a conclu principalement à l'irrecevabilité de la demande du 2 avril 2014 de N.\_\_\_\_\_ et à la confirmation que la résiliation de bail du 4 septembre 2013 soit déclarée valable. Subsidiairement, elle a conclu au rejet des conclusions de la demande précitée, pour autant qu'elles soient recevables, et à la confirmation que la résiliation de bail du 16 décembre 2013 soit déclarée valable.

Le 2 septembre 2014, une audience s'est tenue devant le Tribunal des baux. Les débats ont été interrompus pour permettre de compléter l'instruction, les parties renonçant d'ores et déjà aux plaidoiries orales.

Les parties ont déposé leurs plaidoiries écrites le 12 novembre 2014.

## **En droit :**

**1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales 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).

Selon le droit fédéral, la valeur litigieuse d'une contestation de congé se détermine en prenant en compte le loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 136 III 196 consid. 1.1 ; SJ 2001 I 17 consid. 1a ; ATF 119 II 147 consid. 1).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC), auprès de l'instance d'appel, soit en l'occurrence la Cour d'appel civile (art. 84 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 septembre 1979 ; RS 173.01] et 39 ROTC [règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007 ; RSV 173.31.1]).

En l'espèce, dans la mesure où le loyer mensuel net s'élève à 3'460 fr., la valeur litigieuse, calculée selon l'art. 92 al. 2 CPC, excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte. Formé dans le délai légal auprès de l'autorité compétente par une partie, qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), et satisfaisant aux exigences prescrites par la loi, l'appel est recevable en la forme.

**1.2** La qualité pour appeler suppose un intérêt actuel et pratique à obtenir l'annulation ou la réforme de la décision attaquée (art. 59 al. 2 let. a CPC ; TF 1B\_111/2010 du 7 mai 2010 ; ATF 135 I 79 consid. 1.1 ; ATF 128

II 34 consid. 1.b). L'absence d'un tel intérêt, qui doit être constatée d'office, entraîne l'irrecevabilité de l'appel (CACI 7 juillet 2014/369).

A teneur de l'art. 88 CPC, le demandeur intente une action en constatation de droit pour faire constater par un tribunal l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit. Comme toute action, l'action en constat suppose un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC ; Bohnet, CPC Commenté, n. 5 ad art. 88 CPC). Selon la jurisprudence antérieure à l'entrée en vigueur du CPC, l'action constatatoire est recevable lorsque le demandeur a un intérêt important et digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit ; il n'est pas nécessaire que cet intérêt soit de nature juridique, il peut s'agir d'un pur intérêt de fait. La condition est remplie notamment lorsque les relations juridiques entre les parties sont incertaines et que cette incertitude peut être levée par la constatation judiciaire. Pour cela, n'importe quelle incertitude ne suffit pas ; il faut au contraire que l'on ne puisse pas exiger de la partie demanderesse qu'elle tolère plus longtemps le maintien de cette incertitude, parce que celle-ci l'entrave dans sa liberté de décision. (ATF 135 III 378 c. 2.2). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question de savoir si l'exigence d'un intérêt important devait être maintenue sous l'empire du CPC ou s'il suffisait que cet intérêt soit digne de protection (ATF 141 III 68 consid. 2.3).

Les spécificités de l'intérêt pour agir en relation avec l'action en constatation ont pour corollaire que celle-ci revêt un caractère subsidiaire à une action condamnatoire (art. 84 CPC) ou formatrice (art. 87 CPC ; ATF 135 III 378 consid. 2.2 ; Bohnet, op. cit, n. 13 ad art. 88 CPC ; Jeandin/Peyrot, Précis de procédure civile, Zurich 2015, n. 273).

S'agissant de la conclusion en constatation de la légitimation active pour demander l'annulation du congé notifié le 16 décembre 2013, il faut constater qu'elle est irrecevable, à double titre. D'une part, l'appelant n'a aucun intérêt digne de protection au constat séparé de sa légitimation (cf. art. 59 al. 2 let. a et 88 CPC), dans la mesure où la demande en constat est subsidiaire à une action condamnatoire ou

formatrice et où l'intéressé exerce précisément une telle action dans la présente procédure ; d'autre part, il s'agit d'une conclusion nouvelle, qui n'a pas fait l'objet de la procédure de première instance et qui ne remplit manifestement pas les conditions de l'art. 317 al. 2 CPC. On précisera que la question de la légitimation active sera toutefois examinée ci-après en relation avec la conclusion prise en annulation de la résiliation de bail litigieuse (cf. consid. 4 infra).

## **2.**

**2.1** 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance. Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JdT 2011 III 43 consid. 2).

**2.2** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient à la partie qui s'en prévaut de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte qu'elle doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon elle (JdT 2011 III 43 et les références citées).

**2.3** En l'espèce, les pièces produites par l'appelant l'ont déjà toutes été dans le cadre de la procédure de première instance, de sorte qu'elles sont recevables.

**3.** A titre liminaire, il convient de relever que l'appelant ne conteste pas le jugement de première instance en tant qu'il déclare irrecevables ses conclusions tendant à la constatation de la nullité, subsidiairement à l'annulation, de la résiliation de bail du 4 septembre 2013 signifiée à T.\_\_\_\_\_Sàrl. Il n'y a donc pas lieu d'y revenir.

**4.**

**4.1** L'appelant conteste la résiliation de bail du 16 décembre 2013, considérant qu'il aurait la légitimation active pour en requérir l'annulation, respectivement à demander la prolongation du bail. Il fait valoir à cet égard qu'il serait demeuré seul titulaire du bail du 18 février 2008, l'avenant du 9 avril 2008, qui prévoyait le transfert de ce bail à la société T.\_\_\_\_\_Sàrl, n'ayant jamais été signé par aucune des parties au contrat, alors que celles-ci avaient réservé la forme écrite.

**4.2**

**4.2.1** Le défaut de légitimation concerne le droit matériel et non la recevabilité de la demande (ATF 139 III 504 c. 1.2). Il conduit au rejet de la demande (ATF 138 III 737 c. 2).

Seul le titulaire d'un bail peut agir en contestation d'un congé ou en prolongation de bail (art. 266 ss CO).

**4.2.2** De manière générale, la loi ne règle pas le transfert d'un contrat. La doctrine et la jurisprudence considèrent toutefois que celui-ci est admissible en vertu du principe de la liberté contractuelle consacré à l'art. 19 al. 1 CO ([Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220] ; Reymond, La cession des contrats, Lausanne 1989, pp. 28-29 et les références citées ; Probst, in : Thévenoz/Werro, Commentaire romand, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2012, n. 19 ad art. 181 CO ; Spirig, Zürcher Kommentar, Zurich 1994, n. 228 ad art. 175-183 CO). Il s'agit d'un contrat tripartite *sui generis*, dont l'objet est le transfert de la qualité d'une, voire des deux parties, au contrat original. Le transfert de contrat peut également résulter d'un accord entre deux des parties, qui est agréé ultérieurement

par la troisième partie (CACI 31 janvier 2013/65). Le contrat cédé conserve un contenu identique en dépit du changement intervenu (Reymond, op. cit., pp. 65 et 79 ; Tercier/Pichonnaz, *Le droit des obligations*, 5<sup>e</sup> éd., Zurich 2012, n. 1723 p. 386).

Dans le transfert conventionnel, il existe en principe trois relations

- le contrat de base, qui lie les parties originelles et qui fera l'objet du transfert ;
- la promesse de transférer : dans la plupart des cas, le transfert est précédé d'un contrat portant promesse de transférer, par lequel la partie sortante s'engage à procurer à celle qui entre sa position juridique dans le contrat de base ;
- le contrat de transfert, qui exige la participation des trois personnes concernées : le nouveau contractant (« entrant »), la partie « sortante » et le cocontractant originel (« restant ») (Tercier/ Pichonnaz, op. cit., nn. 1726-1727 pp. 386-387).

On peut à cet égard envisager deux constructions : soit le contrat est conclu entre la partie sortante et le nouveau cocontractant, mais il est subordonné à l'assentiment - antérieur, concomitant ou postérieur - du cocontractant originel ; soit le cocontractant originel participe également comme partie au transfert ; celui-ci s'analyse alors comme un contrat tripartite, exigeant un échange de toutes les manifestations de volonté (Tercier/Pichonnaz, op. cit., n. 1728 p. 387). Rien ne s'oppose à ce qu'une partie ait le droit de céder son contrat à un tiers - déterminé ou indéterminé -, si cela est prévu dans la convention (Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, 4<sup>e</sup> éd., Zurich 2009, n. 208 p. 30 ; ATF 84 II 12, JdT 1958 I 263: promesse de vente pour soi ou pour son nommable).

Le contrat de transfert ne devrait en principe pas respecter de forme particulière, puisqu'il s'agit d'une institution autonome (SJ 2005 I 46). Au vu du but poursuivi par l'art. 165 al. 1 CO qui est notamment de permettre aux créanciers du cédant et du cessionnaire de savoir à qui appartiennent les créances à un moment donné, la doctrine admet que le consentement de la partie sortante est soumis à la forme écrite lorsqu'elle est titulaire d'une créance contre le cocontractant originel ou que, sans le transfert, elle aurait pu acquérir une telle créance en vertu du contrat de base. Si le contrat de base est soumis au respect d'une forme spéciale, le contrat de transfert doit en principe être revêtu de la même forme (Tercier/Pichonnaz, op. cit., n. 1729 p. 387).

En matière de bail, l'art. 263 al. 1 CO prévoit en particulier que le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur.

**4.2.3** A teneur de l'art. 16 al. 1 CO, les parties qui ont convenu de donner une forme spéciale à un contrat pour lequel la loi n'en exige point, sont réputées n'avoir entendu se lier que dès l'accomplissement de cette forme. Cette disposition présume que la forme réservée est une condition de validité du contrat. Cette présomption peut être notamment renversée par la preuve que les parties ont après coup renoncé à la réserve formelle, expressément ou par actes concluants, par exemple en exécutant les prestations nonobstant le vice (ATF 125 III 263 consid. 4c ; TF 4A\_416/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3.3. et 3.4 ; TF 4D\_75/2011 du 9 décembre 2011 consid. 12.2).

## **4.3**

**4.3.1** En l'espèce, il est constant que les parties ont conclu un contrat de bail le 18 février 2008, par lequel elles sont convenues d'adopter la forme écrite dans leurs relations et que l'avenant produit, daté du 9 avril 2008, supposé entraîner le transfert du bail à T. \_\_\_\_\_ Sarl ne comporte pas les signatures des parties prenantes, comme l'exigeait l'observation de la forme écrite, applicable également au transfert du contrat.



Il est toutefois également constant que depuis le 9 avril 2008, l'ensemble des intéressés ont agi comme si T.\_\_\_\_\_Sàrl était effectivement devenue partie au contrat de bail et qu'ils ont ainsi tacitement renoncé à l'exigence de la forme écrite. D'une part, c'est T.\_\_\_\_\_Sàrl qui a exploité les locaux commerciaux loués, dans lesquels elle y avait aussi son siège. La société apparaît en outre sur les plans de mise à l'enquête qui avaient pour objet le changement d'affectation des locaux loués ; c'est encore elle qui est mentionnée, en qualité de maître d'œuvre et d'exploitant, sur la demande de permis adressée à la Commune de [...]. Ensuite, tout au long du bail, la partie bailleuse a correspondu exclusivement, en ce qui concerne les différents problèmes d'exécution du contrat de bail, avec T.\_\_\_\_\_Sàrl, les courriers étant adressés avec la mention « à l'att. de M. N.\_\_\_\_\_ » - qui est l'unique associé-gérant détenteur de l'ensemble des parts sociales. La bailleuse a même notifié à T.\_\_\_\_\_Sàrl une hausse de loyer sur formule officielle, sans que ce mode de faire ait suscité une quelconque réaction de la part de la société, ni de N.\_\_\_\_\_. Or, en sa qualité d'associé-gérant de la société, ce dernier avait reçu ces correspondances. D'autre part, à l'achat de l'immeuble, la société vendeuse a informé T.\_\_\_\_\_Sàrl et l'appelant que le nouveau bailleur prendrait contact avec eux ; aucun n'a réagi plus avant. Il ressort également des courriers entre l'intimée et A.\_\_\_\_\_, pour le compte de T.\_\_\_\_\_Sàrl, au sujet de l'autorisation de placer des tuyaux, que cette dernière se considérait comme la locataire des locaux (cf. lettre C.9 supra). Il est encore établi qu'à une reprise à tout le moins, la société s'est acquittée du loyer en mains de l'intimée. Enfin, à cela s'ajoute le fait que, dans le courrier qu'il a adressé au conseil de R.\_\_\_\_\_SA le 28 juin 2013, le mandataire de T.\_\_\_\_\_Sàrl a admis expressément que la société était partie au contrat de bail litigieux, qualité qui a encore été admise dans un courrier du 7 janvier 2014.

Compte tenu de ces éléments, c'est en vain que l'appelant prétend que le Tribunal des baux aurait assimilé à tort la volonté réelle de T.\_\_\_\_\_Sàrl et la sienne. A aucun moment, l'appelant, qui avait reçu de nombreuses correspondances relatives à l'exécution au bail en sa qualité

d'organe de T.\_\_\_\_\_Sàrl n'a réagi d'une quelconque manière pour contester la qualité de locataire de sa société, démontrant par conséquent son accord tant avec le transfert de bail intervenu qu'avec la renonciation à la forme écrite ; les correspondances des mandataires mentionnées ci-avant le corroborent sans équivoque (cf. lettre C.9 et C.12 supra).

En définitive, on doit retenir que la volonté réelle de toutes les parties intéressées, soit de l'appelant, de l'ancienne bailleuse, respectivement de l'intimée, et de la société T.\_\_\_\_\_Sàrl, a été de transférer le bail à cette dernière, nonobstant l'absence de forme écrite. Il s'ensuit que l'appelant n'avait plus la qualité de locataire, et partant ne disposait pas de la légitimation active, pour contester la résiliation de bail du 16 décembre 2013.

**4.3.2** Par surabondance, il convient de se rallier au raisonnement adéquat du premier juge selon lequel l'appelant commettrait un abus de droit en se prévalant de la nullité du transfert pour vice de forme. En effet, en ne réagissant nullement aux courriers adressés par l'intimée à T.\_\_\_\_\_Sàrl et en laissant apparaître - et procéder - la société comme la seule co-contractante du bail, en particulier dans le cadre des échanges relatifs à la licéité des travaux de modifications des locaux loués, l'appelant et sa société ont agi de manière à créer l'illusion que T.\_\_\_\_\_Sàrl était unique co-partie au contrat, si bien que l'intimée pouvait raisonnablement penser devoir adresser la résiliation litigieuse à cette société.

**4.4** Il résulte de ce qui précède que c'est à bon droit que le premier juge a rejeté les conclusions de N.\_\_\_\_\_ en annulation du congé du 16 décembre 2013, subsidiairement en prolongation du bail pour une durée de six ans.

**5.** En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement du 21 novembre 2014 confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'900 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance, arrêtés à 3'900 fr. (trois mille neuf cents francs), sont mis à la charge de l'appelant N.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 30 octobre 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 David Moinat, avocat (pour N. \_\_\_\_\_),
- Me Olivier Cavadini, avocat (pour R. \_\_\_\_\_ SA).

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, à :

- M. le Président du Tribunal des baux.

La greffière :