Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 23/2009

Arrêt du 24 mars 2009
Ire Cour de droit civil

Composition
Mme et MM. les Juges Klett, présidente, Corboz et Kolly.
Greffier: M. Carruzzo.

Parties
X._____,
recourante, représentée par Me Michel Dupuis,

contre

Y._____,
intimé, représenté par Me Stefan Graf.

Objet
contrat de bail; résiliation,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 1er octobre 2008 par la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Faits:

A.
A.a X._____, âgée de 59 ans, était au bénéfice, depuis 1995, d'un bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur un bar-discothèque, à l'enseigne Ä._____.

Le 11 octobre 2006, Y._____, alors juge de paix, est devenu propriétaire du bien-fonds où se trouvent le bar-discothèque et un motel, qui ne fait pas l'objet du bail précité, dans lesquels des prostituées proposent leurs services.

En date du 26 décembre 2006, le nouveau propriétaire a notifié à la locataire la résiliation du contrat de bail pour le 30 juin 2007. Dans le courrier du même jour accompagnant la formule officielle, il a expliqué qu'il ne pouvait plus continuer son travail de magistrat en raison de l'acquisition de ce bien-fonds et qu'il devait assurer impérativement ses revenus futurs.

Y._____ a cessé d'exercer ses fonctions de juge de paix à la fin de 2007. Il était alors sous le coup d'une enquête administrative ouverte en octobre de la même année par le Tribunal cantonal vaudois, qui avait prononcé sa suspension provisoire avec traitement.
A.b Le 11 janvier 2007, X._____ s'est adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du district de .... Par décision du 4 avril 2007, la Commission a déclaré valable la résiliation contestée par la locataire et accordé à cette dernière une unique prolongation de bail au 30 septembre 2008.

B.

Par requête du 2 mai 2007, X._____ a saisi le Tribunal des baux du canton de Vaud. Elle a conclu principalement à l'annulation de la résiliation du bail, resp. à la constatation de la nullité de cette résiliation, et, subsidiairement, à une prolongation de bail de six ans, jusqu'au 30 juin 2013.

Statuant le 2 novembre 2007, le Tribunal des baux a constaté la validité de la résiliation litigieuse et accordé une unique prolongation de bail au 30 juin 2009 à la requérante.

Par arrêt du 1er octobre 2008, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a rejeté le recours interjeté par X._____ et confirmé le jugement de première instance.

C.
X._____ a formé un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Elle y reprend les conclusions qu'elle avait soumises aux deux instances cantonales.

Dans sa réponse, l'intimé conclut à l'irrecevabilité, voire au rejet, du recours. Pour sa part, la cour cantonale se réfère aux motifs énoncés dans son arrêt.

L'effet suspensif a été accordé au recours par ordonnance présidentielle du 5 février 2009.

Considérant en droit:

1.
1.1 Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire. Elles ne peuvent être soumises au Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière civile, que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF). Tel est manifestement le cas en l'espèce, eu égard au loyer mensuel de 3'000 fr., s'agissant d'un différend relatif à l'extinction d'un bail pouvant être résilié au plus tôt pour le 1er juin 2010 selon la clause topique du contrat conclu par la recourante avec l'ancien propriétaire du bar-discothèque.
Exercé par la recourante, qui a succombé dans sa conclusion principale et n'a obtenu gain de cause que partiellement dans sa conclusion subsidiaire, le présent recours, qui vise une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF), est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF en liaison avec l'art. 46 al. 1 let. c LTF) et la forme (art. 42 al. 1 LTF) prévus par la loi.

1.2 Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Le recourant ne peut critiquer ceux-ci que s'ils ont été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 134 V 53 consid. 4.3) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 97 al. 1 LTF), ce qu'il lui appartient d'exposer et de démontrer de manière claire et circonstanciée. La correction du vice doit en outre être susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

2.
En vertu de l'art. 261 al. 2 let. a CO, en cas de changement de propriétaire de la chose louée, le nouveau propriétaire peut résilier le bail d'habitations ou de locaux commerciaux en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal, s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés.

Dans la présente espèce, les deux juridictions cantonales ont admis que, le 26 décembre 2006, l'intimé avait résilié le contrat de bail de manière anticipée, en application de cette disposition, pour le plus prochain terme légal, soit le 30 juin 2007. Ce point de la décision attaquée n'est pas remis en cause devant le Tribunal fédéral.

Seule demeure litigieuse, à ce stade de la procédure, la question de savoir si l'intimé pouvait faire valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés.

3.

3.1 La notion du besoin urgent est la même aux art. 261 al. 2 let. a, 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO (ATF 118 II 50 consid. 3a).

Selon la jurisprudence, le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel; il l'emporte alors sur l'intérêt du locataire. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré (ATF 118 II 50 consid. 3c et d). Le juge en décidera après avoir apprécié toutes les circonstances du cas particulier. S'agissant d'une décision faisant appel au pouvoir d'appréciation du juge, le Tribunal fédéral ne substituera qu'avec retenue sa propre appréciation à celle de la juridiction cantonale. Il n'interviendra que si la décision s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, si elle repose sur des faits qui, en l'occurrence, ne jouaient aucun rôle ou encore si elle n'a pas tenu compte d'éléments qui auraient absolument dû être pris en considération (ATF 118 II 50 consid. 4 p. 55).

Le bailleur assume le fardeau de la preuve. C'est à lui qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent (arrêt 4A 85/2008 du 12 juin 2008 consid. 3.1 et l'arrêt cité).

Au demeurant, la relativité de la notion d'urgence a aussi pour corollaire que, même si le besoin du bailleur justifie la résiliation anticipée du bail, il n'exclut pas toute prolongation de celui-ci (cf. arrêt 4A 17/2006 du 27 mars 2006 consid. 3.1).
3.2
3.2.1 En l'espèce, la Chambre des recours, se rangeant à l'avis du Tribunal des baux, a admis que la condition du besoin urgent était réalisée dans la personne de l'intimé. Pour ce faire, elle s'est fondée sur les motifs résumés ci-après.

Le besoin allégué par l'intimé était concret, l'intéressé ayant établi sa volonté d'exploiter personnellement les deux établissements sis sur le bien-fonds acquis par lui, à savoir le motel et le bar-discothèque. Ce besoin était en outre sérieux, car il ne s'agissait pas pour l'intimé de se débarrasser de la locataire en place. Le besoin était, par ailleurs, urgent: suspendu provisoirement depuis octobre 2007, l'intimé a cessé, à la fin 2007, d'exercer ses fonctions de juge de paix, l'exercice de telles fonctions n'étant pas compatible avec l'exploitation d'un motel et d'un bar-discothèque fréquentés par des prostituées. Ayant dû abandonner sa charge de magistrat, l'intimé ne perçoit plus le salaire mensuel de 10'000 fr. lié à cette activité. Les quelque 3'500 fr. par mois que lui rapporte l'exploitation du motel depuis le début de l'année 2007 sont insuffisants pour lui permettre de subvenir à ses besoins, à ceux de sa compagne et à ceux de ses cinq enfants, dont trois d'un premier lit, tous aux études ou en formation. Quant à sa fortune, elle est essentiellement immobilière et liée à la propriété du bien-fonds en cause, de sorte qu'elle n'est pas de nature à combler cette insuffisance de revenus. Les conditions de l'art. 261 al.
2 let. a CO sont donc réalisées.
3.2.2 Pour répondre aux arguments soulevés par la recourante, la cour cantonale a encore apporté les précisions suivantes.
Contrairement à ce que soutient la recourante, qu'elle se soit vu proposer de collaborer à la gérance du bar sur la base d'un contrat de travail n'était pas incompatible avec l'exploitation personnelle du bar-discothèque par l'intimé. Les premiers juges ont du reste constaté la volonté de ce dernier de reprendre l'exploitation du bar-discothèque, fait qui n'est pas contraire aux pièces du dossier et que la recourante n'a pas réussi à rendre douteux.

Il n'est pas non plus déterminant que l'intimé ne soit pas titulaire d'une patente pour le bar-discothèque. Ce n'est, en effet, que l'utilisation d'un prête-nom pour l'exercice de l'une des activités soumises à la loi vaudoise sur les auberges et les débits de boisson qui est prohibée par cette loi. Or, l'intimé entend exploiter l'établissement sous la responsabilité effective d'un tiers au bénéfice d'une patente, qu'il engagera à cette fin. Il n'était pas nécessaire qu'il indiquât le nom de cette personne et quelles en seraient les prérogatives pour que son besoin urgent fût établi.

Selon la recourante, le besoin urgent n'existait pas le 26 décembre 2006, date de la résiliation de son bail, car l'intimé était encore juge de paix à cette époque. L'argument n'est pas pertinent. En effet, l'urgence du besoin ne suppose pas une situation de contrainte ou un état de nécessité. Dès lors, si le propriétaire choisit de changer de profession à l'occasion de l'acquisition de son immeuble, il peut invoquer un besoin urgent, quelle que soit la nature de sa nouvelle profession, si l'usage des locaux loués lui est nécessaire pour exercer celle-ci. Du reste, lorsqu'il avait résilié le bail, l'intimé savait qu'il devrait démissionner de sa charge de juge de paix au plus vite et, s'il ne l'a pas fait à ce moment-là, c'était en raison de la procédure en annulation de la résiliation du bail ouverte par la recourante, le revenu tiré de l'exploitation du motel ne lui permettant pas de subvenir à ses besoins et à ceux de ses proches. Le besoin allégué n'était ainsi ni futur ni hypothétique, non plus que virtuel: il s'agissait d'un besoin actuel dont les effets devaient se déployer de manière certaine à court terme, après une période de transition.

Enfin, le fait que l'intimé a voulu financer l'achat du bien-fonds au moyen notamment de ses revenus de juge de paix ne conduit pas à admettre qu'il n'entendait pas, en décembre 2006, exploiter ultérieurement lui-même le bar-discothèque. Le plan financier établi pour l'exploitation de cet établissement et du motel a d'ailleurs été élaboré sur la base d'un autofinancement en partant du principe que l'intimé exploiterait lui-même les deux établissements.

3.3 Les arguments avancés dans le recours soumis à l'examen du Tribunal fédéral ne sont pas de nature à infirmer le bien-fondé de la conclusion tirée par la cour cantonale sur la base des motifs ainsi résumés.
3.3.1 La recourante cherche, tout d'abord, à démontrer que l'intimé n'avait pas la volonté de reprendre lui-même, dans un proche avenir, l'exploitation du bar-discothèque. Elle en veut pour preuve le fait qu'il a attendu le 26 décembre 2006, soit quelques jours avant le début du délai de préavis de six mois, pour résilier le bail, alors qu'il avait acquis le bien-fonds le 11 octobre 2006 déjà. La recourante voit un autre indice de cette absence de volonté dans la proposition que l'intimé lui avait faite, notamment dans le courrier accompagnant l'avis de résiliation, de conclure avec elle un contrat de travail pour assurer la gérance du bar-discothèque. Cet indice serait corroboré par le plan de financement établi à l'époque pour l'acquisition du bien-fonds, dans lequel figuraient les revenus tirés par l'intimé de ses fonctions de juge de paix. L'exercice desdites fonctions et le fait que l'intimé n'y avait pas renoncé lors de la résiliation du bail ni même lors de l'échéance de ce dernier constitueraient d'autres indices allant dans le même sens, d'autant plus que l'intéressé n'avait pas renoncé spontanément à ses fonctions de juge de paix, mais à la suite de l'ouverture d'une procédure administrative.

La constatation de circonstances relevant du for intérieur, telle la volonté d'une partie, ressortit au domaine des faits (ATF 132 III 24 consid. 4 p. 28). Aussi ne peut-elle être revue par le Tribunal fédéral que dans les limites fixées à l'art. 97 al. 1 LTF, c'est-à-dire essentiellement sous l'angle de l'arbitraire (cf. consid. 1.2 ci-dessus). En l'espèce, les arguments, de nature appellatoire, avancés par la recourante ne font nullement apparaître comme insoutenable la constatation incriminée relative à la volonté interne de l'intimé.

Que celui-ci ait attendu deux mois et demi, depuis l'acquisition du bien-fonds, pour résilier le bail n'était pas propre à exclure forcément qu'il ait eu l'intention d'exploiter lui-même le bar-discothèque à court terme.

De même, la proposition qu'il avait faite à la recourante de l'engager comme collaboratrice pour la gérance de l'établissement constituait un indice de sa volonté d'exploiter ce dernier à ses risques et profits, en engageant le personnel nécessaire à cet effet; cette proposition n'était en tout cas pas compatible avec une éventuelle remise de l'établissement à un nouveau locataire à seule fin de placement.
En outre, la recourante confond le plan de financement de l'acquisition du bien immobilier et le plan de financement de l'exploitation des établissements acquis par l'intimé, feignant d'ignorer que celui-ci, contrairement à celui-là, ne tenait compte que des revenus générés par l'exploitation du motel et du bar-discothèque, à l'exclusion du salaire lié à la fonction de juge de paix.

Enfin, la recourante ne saurait rien tirer en faveur de sa thèse de ce que l'intimé n'a pas cessé, dès la notification de l'avis de résiliation, d'exercer sa charge de magistrat. Comme la cour cantonale le retient, l'intimé savait, à ce moment-là, qu'il devrait démissionner de ses fonctions dans un proche avenir. Qu'il ne l'ait pas

fait lors de la notification de l'avis de résiliation est compréhensible d'un point de vue économique. En effet, dès lors que les revenus provenant de la seule exploitation du motel ne lui permettaient pas de subvenir à ses besoins et à ceux de ses proches, il n'eût guère été prudent de sa part de se priver de revenus fixes et réguliers avant de savoir quand il pourrait remplacer ceux-ci par le produit tiré de l'exploitation du bar-discothèque. Or, ce ne pouvait être avant l'expiration du délai de préavis, échéant le 30 juin 2007, de sorte qu'il disposait de tout le temps nécessaire à la présentation de sa démission pour cette date au plus tôt. Mais cela pouvait être bien plus tard, comme le démontre la présente procédure, suivant l'attitude qu'adopterait la recourante à réception de l'avis de résiliation du bail. Aussi n'y avait-il rien d'illogique, pour l'intimé, à différer le moment de sa démission.
Que, par la suite, l'ouverture d'une procédure administrative ait accéléré celle-ci n'y change rien. Par conséquent, l'intimé n'a pas adopté un comportement tel que l'on puisse exclure à coup sûr sa volonté d'exploiter lui-même le bar-discothèque dès qu'il serait en mesure de le faire, à savoir une fois que la locataire en place aurait quitté les lieux.
3.3.2 Dans la mesure où les juges cantonaux ont constaté sans arbitraire la volonté de l'intimé d'exploiter personnellement, aussitôt qu'il le pourrait, les deux établissements sis sur le bien-fonds acquis par lui, c'est en vain que la recourante leur fait grief d'avoir méconnu l'art. 8 CC. Cette constatation, à laquelle ils ont abouti après avoir apprécié les éléments de preuve dont ils disposaient rend, en effet, sans objet le moyen pris de la violation du fardeau de la preuve (ATF 132 III 626 consid. 3.4 p. 634 et les arrêts cités).
3.3.3 La recourante reproche, en outre, à la cour cantonale d'avoir méconnu la notion juridique du besoin urgent. Cependant, sa critique, sur ce point, ne consiste que dans la présentation, sous un autre angle, des arguments qu'elle a avancés au titre sus-indiqué et qui ont déjà été réfutés par la Cour de céans.

Ainsi en va-t-il de celui voulant que l'intimé n'ait pas eu un projet concret pour l'exploitation personnelle du bar-discothèque lorsqu'il avait résilié le bail de cet établissement.

De même, comme on l'a déjà noté plus haut, la recourante se méprend au sujet de la notion spécifique d'urgence du besoin lorsqu'elle soutient que l'intimé ne voulait pas reprendre l'exploitation du bar-discothèque dans un proche avenir, au moment de la résiliation du bail, puisqu'il continuait à exercer alors ses fonctions de juge de paix. N'est pas de mise, à cet égard, sa référence à la jurisprudence selon laquelle le bailleur qui entend procéder à des transformations dans les locaux loués ne peut pas faire valoir un besoin urgent avant d'avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires (ATF 99 II 164). La comparaison faite par la recourante entre le cas particulier et ce précédent est d'autant moins à sa place en l'occurrence que c'est elle qui, en contestant la validité de la résiliation du bail, a poussé l'intimé à différer le moment de sa démission.

La recourante s'écarte des constatations de la cour cantonale lorsqu'elle affirme, plus loin, que, si l'intimé s'était contenté d'acheter le bar-discothèque, il aurait fort bien pu conserver son poste de magistrat. Il est peu vraisemblable, au demeurant, que l'autorité de surveillance des juges de paix eût avalisé la reconversion professionnelle pour le moins singulière de l'intimé du seul fait que celui-ci eût été le propriétaire, plutôt que l'exploitant, d'un établissement public ouvert à des prostituées et qu'elle l'eût autorisé à continuer de pratiquer en parallèle des activités aussi peu complémentaires.

Enfin, la recourante ne saurait contester l'existence du besoin urgent au simple motif que l'intimé entendait s'adjoindre les services d'un tiers au bénéfice d'une patente. Dès lors que, selon les constatations souveraines des juges précédents, l'intimé voulait exploiter personnellement le bar-discothèque et le motel, en assumant le risque économique de cette exploitation, peu importent les modalités selon lesquelles il entendait le faire. Aussi bien, le besoin urgent, au sens donné à cette notion par la jurisprudence fédérale, ne va, en principe, pas jusqu'à imposer au nouveau propriétaire un mode d'exploitation déterminé des locaux commerciaux acquis par lui.

3.4 Il n'apparaît pas, au terme de cet examen, que la cour cantonale ait abusé du large pouvoir d'appréciation que lui confère la jurisprudence en admettant que les conditions d'application de l'art. 261 al. 2 let. a CO étaient réalisées dans le cas présent.

4.

La recourante se plaint, à titre subsidiaire, d'une violation des art. 272 et 272b CO. Elle estime avoir droit à une prolongation de bail de six ans, au lieu de celle de deux ans qui lui a été accordée par la cour cantonale.

4.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. En vertu du deuxième alinéa de la même disposition, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d), et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e). L'art. 272b al. 1 CO précise que le bail de locaux commerciaux peut être prolongé de six ans au maximum.

Lorsqu'il est appelé à se prononcer sur une prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour en déterminer la durée dans le cadre posé par la loi. Il doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que s'il sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 125 III 226 consid. 4b).

4.2 En l'occurrence, la Chambre des recours a fait sienne, par adoption de motifs, la pesée d'intérêts à laquelle les premiers juges avaient procédé. Elle constate, avec raison, que les éléments invoqués par la recourante ont été pris en compte et souligne, à cet égard, que le besoin de l'intimé revêt une acuité particulière, étant donné que les revenus tirés de l'exploitation du motel ne suffisent manifestement pas à entretenir sept personnes. Pour le surplus, la cour cantonale relève à bon droit qu'il serait contradictoire d'accorder une prolongation de longue durée au locataire après avoir admis l'urgence du besoin du bailleur.

Dans son mémoire, la recourante n'expose pas en quoi la pesée d'intérêts à laquelle a procédé le Tribunal des baux et qui a été reprise à son compte par la Chambre des recours impliquerait un abus du pouvoir d'appréciation dont jouit le juge du fait lorsqu'il s'agit de fixer la durée de la prolongation du bail. Elle allègue simplement qu'elle occupe les locaux depuis 1995, qu'elle se trouve proche de l'âge de la retraite et qu'elle pourra difficilement trouver une autre activité, toutes circonstances qui ont été prises en considération par les juridictions cantonales.

Lorsqu'elle soutient, en outre, que le bail litigieux porte, en plus des locaux du bar-discothèque, sur un appartement qui est occupé à titre privé par elle, la recourante allègue un fait qui n'a pas été constaté par la dernière autorité cantonale et qui ne peut donc pas être retenu à ce stade de la procédure (cf. art. 105 al. 1 LTF).

Quoi qu'il en soit, en prolongeant de deux ans la durée du bail de la recourante, la Chambre des recours a tenu compte de toutes les circonstances pertinentes.

Cela étant, il y a lieu de confirmer son arrêt sur ce point également.

5.
Les frais et dépens de la procédure fédérale seront supportés par la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.
La recourante versera à l'intimé une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 24 mars 2009

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente: Le Greffier:

Klett Carruzzo