Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4P.279/2004 /ajp

Arrêt du 27 avril 2005
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, président, Favre et Kiss.
Greffière: Mme Cornaz.

Parties
X._____ SA,
recourante, représentée par Me Richard Calame, avocat,

contre

A._____ SA,
intimée, représentée par Me Alain Badertscher, avocat,
Cour de cassation civile du Tribunal cantonal neuchâtelois, case postale 3174, 2001 Neuchâtel 1.

Objet
art. 9 Cst. (procédure civile),

recours de droit public contre l'arrêt de la Cour de cassation civile du Tribunal cantonal neuchâtelois du 27 octobre 2004.

Faits:
A.
Le 10 juin 1991, B._____ et C._____, bailleurs, ont signé un contrat de bail à loyer commercial avec Y._____, locataire, portant sur des locaux loués à l'usage d'un home pour personnes âgées. Par avenant du 15 novembre 1991, ce contrat a été transféré à une nouvelle locataire, la société X._____ SA.

Par lettre du 4 mai 2000, la locataire a déclaré résilier le contrat de bail pour le 30 juin 2001. Elle demandait aux bailleurs de lui faire une proposition de baisse de loyer substantielle. Ceux-ci ont répondu en laissant entendre qu'une discussion ultérieure était envisageable moyennant certains préalables. Par la suite, de telles discussions ont eu lieu entre les parties sans toutefois aboutir à la conclusion d'un accord formel.

Par lettre du 11 mars 2002, les bailleurs ont relevé que la locataire occupait les locaux litigieux sans droit depuis le 1er juillet 2001 et que cette situation devait cesser dans les meilleurs délais. Toutefois, compte tenu de la nature des locaux exploités, la locataire était invitée à proposer une date à laquelle elle serait prête à restituer les locaux, dans le seul but d'éviter une procédure d'expulsion. Par réponse du 22 mars 2002, la locataire a fait savoir qu'elle s'engageait à quitter les locaux dans un délai de douze à quinze mois au plus tard.

Le 10 avril 2002, les bailleurs, qui avaient estimé ce délai trop long, ont déposé une demande d'expulsion auprès du Tribunal civil du district de Boudry. Par lettre du 25 avril 2002, ils se sont toutefois désistés de celle-ci et ont adressé, le même jour, une requête à l'Autorité régionale de conciliation, visant à ce que celle-ci procède à la tentative de conciliation prévue par la loi, dont l'échec a été constaté par décision du 17 octobre 2002.
B.
Le 12 novembre 2002, les bailleurs ont déposé une nouvelle requête auprès du Tribunal civil du district de

Boudry, concluant à ce que celui-ci ordonne l'expulsion de la locataire pour le 30 mars 2003.

Au mois de février 2004, A._____ SA a acquis l'immeuble litigieux et, par substitution, est devenue partie demanderesse à la procédure.

Par jugement du 16 août 2004, le Tribunal civil du district de Boudry a ordonné l'expulsion de la locataire des locaux litigieux pour le 31 octobre 2004.

Par arrêt du 27 octobre 2004, la Cour de cassation civile du Tribunal cantonal neuchâtelois a rejeté le recours de la locataire. Elle a retenu qu'il était vrai qu'une période relativement longue, soit neuf mois et dix jours, s'était écoulée entre l'échéance du bail, soit le 30 juin 2001, et la date où la première demande d'expulsion avait été déposée par les bailleurs, soit le 10 avril 2002. Toutefois, ceux-ci n'étaient pas restés inactifs durant cette période et ils n'avaient pas non plus accepté sans réserve les versements mensuels de 22'000 fr. effectués à titre de loyers. Il résultait en effet des preuves littérales versées au dossier que la fiduciaire qui assumait la gérance légale avait réclamé à la locataire, par lettre du 4 juillet 2001, le paiement des loyers restés en souffrance, qui s'élevaient à cette date à 236'000 fr.; elle avait en outre précisé que le montant mensuel de 32'000 fr. était dû pour les mois où les locaux ne seraient pas libérés après l'échéance du contrat de bail du 30 juin 2001. Par ailleurs, les parties étaient entrées en négociation pour tenter de trouver une solution permettant à la locataire de continuer à occuper les locaux antérieurement remis à bail, jusqu'à la vente projetée de l'immeuble, moyennant versement d'une indemnité mensuelle compensatoire. Les négociations n'avaient cependant pas abouti, dans la mesure où la locataire avait refusé de signer les conventions établies à ce sujet par les bailleurs. Tant et aussi longtemps que les parties tentaient de parvenir à un arrangement amiable, il était logique que les bailleurs ne sollicitent pas l'expulsion. Le laps de temps d'environ trois mois et demi qui s'était écoulé entre le refus de la locataire du 26 novembre 2001 de signer les conventions proposées par les bailleurs et la lettre de ceux-ci du 11 mars 2002 invitant celle-là à communiquer une date pour la restitution des locaux ne permettait pas de retenir la conclusion d'un bail tacite. Il apparaissait d'ailleurs clairement que la locataire elle-même n'avait pas considéré alors qu'un bail tacite avait été conclu puisque, dans sa lettre du 22 mars 2002, elle s'engageait formellement à quitter les locaux dans un délai de douze à quinze mois au plus tard. Dans une lettre du 17 avril 2002, la locataire réitérait sa proposition de négociation du délai pour la remise des locaux en fonction des impératifs des deux parties. Au vu de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, c'était à juste titre que le premier juge avait nié l'existence d'un contrat de bail tacite.

C.

X._____ SA (la recourante) interjette un recours de droit public au Tribunal fédéral. Invoquant l'art. 9 Cst., elle conclut à ce qu'il plaise à la Cour de céans, à titre préalable - dans l'hypothèse où le recours en réforme déposé parallèlement devait être rejeté avant qu'il ne soit statué sur son recours de droit public -, accorder l'effet suspensif et, au fond, casser l'arrêt du 27 octobre 2004, sous suite de frais et dépens.

A._____ SA (l'intimée) conclut à ce qu'il plaise au Tribunal fédéral, à titre préalable - en cas d'octroi de l'effet suspensif -, assortir celui-ci du versement, par la recourante, de sûretés de 10'000 fr. par mois et, au fond, rejeter le recours, le tout sous suite de frais et dépens. Pour sa part, la cour cantonale n'a pas présenté d'observations et s'est purement et simplement référée à son arrêt.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

Conformément à la règle de l'art. 57 al. 5 OJ, il convient en l'espèce de traiter le recours de droit public avant le recours en réforme.

2.

A titre préliminaire, il y a lieu de souligner que, dans la mesure où il est statué simultanément sur les deux écritures de la recourante, la requête d'effet suspensif formée par celle-ci dans sa conclusion préalable est sans objet, en application de l'art. 54 al. 2 OJ. Il en va de même, par conséquent, de celle de l'intimée tendant à la fourniture de sûretés.

3.

3.1 Le recours de droit public au Tribunal fédéral est ouvert contre une décision cantonale pour violation des droits constitutionnels des citoyens (art. 84 al. 1 let. a OJ). L'arrêt attaqué est final, dans la mesure où la cour cantonale a statué sur le fond du litige par une décision qui n'est susceptible d'aucun autre moyen de droit sur le plan fédéral ou cantonal, s'agissant du grief de violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 84 al. 2 et 86 al. 1 OJ). La recourante est personnellement touchée par l'arrêt entrepris, qui la déboute de ses conclusions, de sorte qu'elle a un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que cette décision n'ait pas été adoptée en violation de ses droits constitutionnels; en conséquence, la qualité pour recourir doit lui être reconnue (art. 88 OJ). Par ailleurs interjeté en temps utile (art. 32 et 89 al. 1 OJ) dans la forme prévue par la loi (art. 90 al. 1 OJ), le présent recours est en principe recevable.
3.2 Saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs d'ordre constitutionnel invoqués et suffisamment motivés dans l'acte de recours (art. 90 al. 1 let. b CO; ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 262; 129 I 113 consid. 2.1). Il base son arrêt sur les faits constatés dans la décision attaquée, à moins que la partie recourante ne démontre que la cour cantonale a retenu ou omis certaines circonstances déterminantes de manière arbitraire (ATF 118 Ia 20 consid. 5a).
4.
Invoquant l'art. 9 Cst., la recourante se plaint d'arbitraire dans la constatation des faits.
4.1 Selon la jurisprudence, une décision est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou encore heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable; encore faut-il que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat. A cet égard, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motif objectif et en violation d'un droit certain. Il n'y a pas arbitraire du seul fait qu'une autre solution paraît également concevable, voire même préférable (ATF 129 I 8 consid. 2.1; 128 I 273 consid. 2.1).

En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 129 I 8 consid. 2.1; 127 I 38 consid. 2a p. 41). Il appartient à la partie recourante d'établir la réalisation de ces conditions en tentant de démontrer, par une argumentation précise, que la décision incriminée est insoutenable (art. 90 al. 1 let. b OJ; ATF 129 I 185 consid. 1.6; 122 I 70 consid. 1c p. 73). Le grief tiré de l'appréciation arbitraire des preuves ne peut être pris en considération que si son admission est de nature à modifier le sort du litige, ce qui n'est pas le cas lorsqu'il vise une constatation de fait n'ayant aucune incidence sur l'application du droit (ATF 127 I 38 consid. 2a p. 41; 124 I 208 consid. 4a).
4.2 En substance, la recourante considère que la cour cantonale a arbitrairement retenu l'existence de négociations qui se seraient déroulées entre les mois de juillet et novembre 2001. Selon elle, le dossier établirait au contraire que les discussions qui avaient eu lieu entre les parties s'étaient déroulées avant l'échéance du contrat de bail (résiliation du bail par lettre du 4 mai 2000, réunion du 21 juin 2000 attestée par courrier du même jour, séance du 12 février 2001 énoncée dans un procès-verbal rédigé à ce propos, deux entretiens avec A._____ au mois de mai 2001 établis par courriers des 21 et 29 mai 2001 ainsi que par les déclarations de témoins). La recourante ajoute que le dossier contient deux courriers des parties se situant à la période de l'échéance du bail (lettre du 4 juillet 2001 par laquelle les bailleurs lui ont réclamé le paiement des loyers et lettre du 11 juillet 2001 dans laquelle elle revenait à la charge sur des points discutés en mai 2001 avec A._____ SA), mais qu'aucun contact ni pourparlers n'auraient en revanche eu lieu entre les parties entre juillet et novembre 2001 (confirmation par des témoins et fait que les projets de convention - qui ne correspondraient de surcroît pas à ce qui avait
été discuté au mois de mai 2001 - ne saurait être considéré comme des négociations ou des pourparlers entre les parties). La recourante relève enfin qu'à compter du 26 novembre 2001 et jusqu'au 11 mars 2002, les parties sont également demeurées sans contacts entre elles.

Fût-ce en l'absence de nouveaux échanges de correspondances ou réunions, en bref de contacts, entre les parties des mois de juillet à novembre 2001, la cour cantonale pouvait sans arbitraire considérer que des négociations étaient en cours jusqu'au constat de l'échec de celles-ci, tenant en l'occurrence au refus - quelle qu'en soit la raison - de la locataire de signer les conventions qui lui avaient été soumises par les bailleurs. La recourante

est d'autant plus malvenue de plaider l'inexistence de pourparlers que, dans sa lettre du 22 mars 2002 adressée au conseil des bailleurs - qu'elle se garde du reste bien de mentionner dans son argumentation - elle écrivait notamment "nous regrettons vivement que vos clients aient décidé de cesser abruptement toute négociation concernant une convention pour l'occupation des locaux du home" et s'engageait formellement à quitter les locaux dans un délai de douze à quinze mois au plus tard, ajoutant que "si, contre toute attente, ce délai devait vous paraître trop long, nous souhaiterions connaître vos motifs et surtout vous rencontrer pour trouver un accord sur la date de remise des locaux". Dans sa lettre du 17 avril 2002 - dont elle ne fait pas davantage état dans son recours - la
recourante réitérait par ailleurs sa proposition de négociation du délai pour la remise des locaux en fonction des impératifs des deux parties. Or, à la lecture de l'arrêt entrepris, il apparaît que, procédant à une appréciation des preuves dont on ne voit en quoi elle pourrait être qualifiée d'arbitraire, la cour cantonale s'est en particulier fondée sur ces deux écrits pour forger sa conviction. En définitive, il n'apparaît pas que la cour cantonale ait commis arbitraire en retenant que des négociations s'étaient déroulées jusqu'au 26 novembre 2001 - étant précisé que la question de savoir si l'existence de celles-ci permettait de nier l'existence d'un bail tacite sera examinée dans le cadre de l'arrêt sur le recours en réforme que la recourante a déposé parallèlement (cf. arrêt 4C.441/2004 de ce jour). Cela étant, le recours de droit public doit être rejeté.
5.
Compte tenu de l'issue du litige, les frais et dépens seront mis à la charge de la recourante (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
Un émolument judiciaire de 5'000 fr. est mis à la charge de la recou-rante.
3.
La recourante versera à l'intimée une indemnité de 6'000 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des par-ties et à la Cour de cassation civile du Tribunal cantonal neuchâtelois.
Lausanne, le 27 avril 2005
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: