

Tribunal fédéral - 4A_159/2018
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 11 juillet 2018

Résiliation ; prolongation ;
bail commercial

Refus de prolonger un bail
de locaux commerciaux

Art. 272, 272b CO ; 4 CC

Les locataires qui entendent obtenir **une prolongation de bail** doivent **prouver l'existence d'une pénurie sur le marché**, en démontrant par exemple qu'ils ont cherché activement et en vain une solution de remplacement ; à défaut, ils ne peuvent pas se plaindre du fait que la cour a retenu, sur la base d'une recherche effectuée sur internet, que les locaux de remplacement ne manquaient pas dans la ville en question (consid. 2).

Le **juge apprécie librement**, selon les règles du droit et de l'équité, **s'il octroie une prolongation du bail** ; il doit prendre en compte **tous les éléments du cas particulier** ; il peut notamment **tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment du congé et celui où celui-ci doit prendre effet**, ainsi que du **fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement** ; si le locataire a, à ses risques et périls, **procédé à des investissements, la perte de la possibilité de les amortir n'est pas constitutive de conséquences pénibles** ; en l'espèce, l'autorité cantonale n'a pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en refusant toute prolongation de bail, au motif notamment de l'absence de pénurie de locaux commerciaux de ce type dans la ville en question, de la communication de la résiliation du bail plus de six ans à l'avance, de l'absence de recherches actives des locataires pour trouver une solution de remplacement et de l'intérêt des bailleurs de réaffecter les locaux à l'exploitation d'un magasin (consid. 3).

Composition

Mmes les Juges fédérales
Kiss, Présidente, Hohl et Niquille.
Greffière : Mme Schmidt.

Participants à la procédure

1. A. Sàrl,
2. H.B.,
3. F.B.,
tous les trois représentés par Me Pierre Mauron,
recourants,

contre

1. M.,
2. N.,
tous les deux représentés par Me Jérôme Magnin,
intimés.

Objet

prolongation du bail,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg, Ile Cour d'appel civil, du 6 février 2018 (102 2017 149).

Faits :

A.

A.a. Par contrat du 19 novembre 2008, N. et M. (ci-après: les bailleurs ou les défendeurs), représentés par U. SA, ont remis à bail à A. Sàrl, alors en formation, H.B. et F.B. (ci-après: les locataires ou les demandeurs) un local commercial à.... Il s'agit d'un local de vente-bar d'environ 100 m² au rez-de-chaussée, un WC/local dépôt/cave au sous-sol et un WC au 1er étage. L'usage convenu est l'exploitation d'une surface de vente-bar, les locataires ayant d'ailleurs été autorisés à changer l'affectation du magasin existant pour accueillir une " expo mobilier " et un bar de 44 places assises. La durée initiale a été fixée du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2018, renouvelable de 5 ans en 5 ans, sauf résiliation donnée 12 mois à l'avance pour le 31 décembre. Le loyer a été fixé à 4'000 fr., plus 150 fr. d'acompte de frais accessoires. Une clause précisait qu' " à la fin du bail, ainsi qu'en cas de restitution anticipée les transformations consenties par le locataire ne pourront faire l'objet d'une quelconque prétention contre le bailleur, même si les investissements entrepris ont généré une plus-value pour l'immeuble, cela en dérogation à l'article 260a al. 3 CO. Il est encore précisé que tous les frais relatifs à l'obtention des diverses autorisations (changement d'affectation, permis de construire, patente, etc.) ainsi que les nouvelles places de parc sont à la charge du preneur. Ces frais ne seront en aucun cas remboursés par le bailleur en fin de bail ou de restitution anticipée ".

A.b. Par envoi recommandé du 13 juillet 2009, les bailleurs ont adressé un avertissement au sens de l'art. 257f al. 3 CO aux locataires, évoquant le comportement peu respectueux de ces derniers envers les autres locataires. Le 4 février 2010, les bailleurs ont informé les locataires que le bail ne serait pas renouvelé à son échéance, dans la mesure où les exigences fixées dans l'envoi du 13 juillet 2009 n'avaient pas été respectées et qu'ils avaient besoin des locaux pour un membre de leur famille. Le 31 août 2012, les bailleurs ont adressé un nouvel avertissement aux locataires, les autres locataires de l'immeuble se plaignant de leur manque d'égards en rapport avec le bruit causé et l'encombrement des accès à l'immeuble. Cet avertissement était accompagné d'une menace de résiliation anticipée du contrat de bail pour justes motifs. Les 6 et 11 septembre 2012, les parties se sont rencontrées pour tenter de régler la situation litigieuse.

B.

B.a. Par formule officielle du 14 septembre 2012, les bailleurs ont résilié le contrat de bail pour sa prochaine échéance, soit le 31 décembre 2018. Le 19 septembre 2012, ils ont encore adressé un courrier aux locataires, exigeant d'eux le respect de différents points, faute de quoi le bail serait résilié avec effet immédiat.

Par requête de conciliation du 12 octobre 2012, les locataires ont contesté la résiliation ordinaire, puis, ensuite de l'échec de la conciliation et de la délivrance de l'autorisation de procéder, ont déposé leur demande devant le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine le 28 mars 2013. Ils ont conclu principalement à l'annulation du congé, subsidiairement à la prolongation du bail pour une durée de six ans, soit jusqu'au 31 décembre 2024.

B.b. Par formule officielle du 19 février 2013, les bailleurs ont résilié de manière extraordinaire le contrat de bail avec effet au 31 mars 2013. Ils ont justifié ce congé par les divers motifs qui avaient déjà été reprochés aux locataires.

Par requête de conciliation du 21 mars 2013, les locataires ont contesté la résiliation extraordinaire, puis, ensuite de l'échec de la conciliation et de la délivrance de l'autorisation de procéder, ont déposé leur demande devant le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine le 1er octobre 2013. Ils ont conclu principalement à l'annulation du congé, subsidiairement à la prolongation du bail pour une durée de six ans, soit jusqu'au 31 décembre 2024.

B.c. Par jugement du 28 mars 2017, le Tribunal des baux a jugé que la résiliation extraordinaire était inefficace et que la résiliation ordinaire avec effet au 31 décembre 2018 était valable. Il a également

jugé qu'il ne se justifiait pas de prolonger le bail, après évaluation des circonstances du cas d'espèce. Il a retenu les circonstances suivantes en faveur d'une prolongation: la durée du bail, les travaux auxquels les locataires ont procédé à leurs frais, l'âge de la retraite atteint par H.B. en 2014 et le salaire mensuel perçu par F.B. en raison de l'exploitation de l'établissement. En revanche, il a retenu les circonstances suivantes en défaveur d'une prolongation: l'absence notoire de pénurie des locaux commerciaux de ce type à..., la communication de la résiliation du bail plus de six ans à l'avance, l'absence de recherches actives pour trouver de nouveaux locaux, la qualité de " petits propriétaires " des bailleurs et l'intérêt de ceux-ci à réaffecter les locaux à l'exploitation d'un magasin.

Statuant le 6 février 2018, la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal de Fribourg a rejeté l'appel des locataires et confirmé le jugement attaqué. Elle a notamment examiné la situation sur le marché des locaux commerciaux dans la ville de... et constaté que les locaux de remplacement ne manquaient pas. Pour le reste, il sera revenu sur les motifs retenus par la cour cantonale dans la partie " en droit ".

C.

Contre cet arrêt, les locataires ont interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral, concluant à sa réforme en ce sens qu'une prolongation de bail de quatre ans, soit jusqu'au 31 décembre 2022 leur soit octroyée et, subsidiairement, qu'une prolongation de bail de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2020 leur soit octroyée. Ils invoquent une constatation manifestement inexacte des faits et la violation des art. 272, 272b CO ainsi que de l'art. 4 CC.

Les bailleurs intimés concluent au rejet du recours.

Les parties ont encore déposé une réplique et une duplique.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. a LTF) par les locataires qui ont succombé dans leurs conclusions en prolongation du bail (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu par un tribunal supérieur statuant sur recours (art. 75 LTF) dans une affaire de bail (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse excède 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable.

2.

2.1. Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est toutefois lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la

procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 90). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18).

2.2.1. En l'espèce, les locataires recourants reprochent d'abord à la cour cantonale d'avoir retenu que les locaux de remplacement ne manquaient pas sur la base d'une recherche effectuée sur internet, sans préciser si les locaux trouvés par ce biais étaient similaires à celui loué ni justifier la date à laquelle la situation devait être prise en compte. Cette information trouvée sur internet ne pouvait au demeurant être tenue pour notoire.

Dans l'arrêt attaqué, la cour cantonale a constaté que les locataires n'avaient entrepris aucune recherche depuis la résiliation du bail, pas même après la notification du jugement de première instance du 28 mars 2017. Une simple recherche sur internet mettait toutefois en évidence l'existence de plusieurs locaux commerciaux vacants dans la ville de..., dont un à proximité directe de l'établissement exploité par A. Sàrl. Comme le Tribunal des baux avant elle, la cour cantonale en a déduit l'absence d'une pénurie de locaux commerciaux dans la ville de..., sur la base de sa connaissance de la situation locale et de son expérience.

Par leurs critiques générales à l'encontre des faits ainsi établis, les recourants ne démontrent aucun arbitraire. **Cela vaut d'autant plus que, faute de statistiques, il leur incombait, en leur qualité de locataires, de prouver une pénurie sur le marché, en démontrant par exemple qu'ils ont cherché activement et en vain une solution de relogement** (Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, adaptation française de la 3e éd. du SVIT Kommentar de Raymond Bisang et al., n. 41 ad art. 272 CO, p. 703; David Lachat, Le bail à loyer, 2008 p.781). **Or, ils admettent eux-mêmes n'avoir entrepris aucune démarche en ce sens. Il n'y a donc pas lieu de s'écarter des constatations cantonales s'agissant de la situation du marché des locaux commerciaux dans la ville de....**

2.2.2. Les recourants reprochent ensuite à la cour cantonale d'avoir passé sous silence la situation familiale, financière et personnelle des bailleurs. Ils soutiennent qu'avant elle le Tribunal des baux a qualifié ces derniers de " petits propriétaires ", sans aucune preuve à l'appui, et que les bailleurs exploiteraient l'immeuble uniquement comme un objet de rendement. Ils se plaignent également de ce que la situation financière de A. Sàrl, à savoir son éventuelle mise en péril et le coût de son déménagement, n'aurait pas été examinée.

Ces critiques, sans aucune référence aux écritures ou pièces déposées devant les autorités précédentes, d'où il ressortirait notamment qu'elles ont été soulevées en appel, sont essentiellement appellatoires. Faute de répondre aux exigences strictes posées par la LTF en la matière, elles sont impropres à démontrer l'arbitraire et à conduire au complètement de l'état de fait établi par la cour cantonale. Pour autant qu'il soit recevable, le grief de constatation manifestement inexacte des faits ne peut donc qu'être rejeté sur ces points également.

3.

Les locataires recourants se plaignent de la violation des art. 272, 272b CO, ainsi que de l'art. 4 CC. Ils reviennent sur les cinq critères mentionnés à l'art. 272 al. 2 CO.

3.1. Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'al. 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit de locaux commerciaux, la durée maximale de la prolongation est de six ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO).

Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la

prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230) **ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat** (ATF 116 II 446 consid. 3b p. 448 s.). **Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier**, tels que les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, le besoin du bailleur ou ses proches parents ou alliés, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195 et les arrêts cités; 125 III 226 consid. 4b p. 230). **Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement** (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230). **Si le locataire, à ses risques et périls, a procédé à des investissements, la perte de la possibilité de les amortir n'est pas constitutive de conséquences pénibles** (arrêts 4A_129/2015 du 10 juillet 2015 consid. 2.1 et 4A_22/2015 du 11 mai 2015 consid. 5.2; Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 28 et n. 43 ad art. 272 CO, p. 698 et p. 703).

Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité prise en dernière instance cantonale. Il n'intervient que lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; en outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; voir aussi ATF 133 III 201 consid. 5.4 p. 211; 132 III 109 consid. 2 p. 111 s.).

3.2. En rapport avec les circonstances de la conclusion du bail (cf. art. 272 al. 2 let. a CO), les recourants soutiennent qu'en consentant aux importants travaux d'aménagement entrepris, les bailleurs intimés auraient laissé entendre que le bail serait renouvelé à l'échéance de la période initiale de dix ans.

Ce faisant, les recourants ne s'en prennent pas à l'appréciation de la cour cantonale, selon laquelle ils ont accepté en toute connaissance de cause de conclure un bail d'une durée initiale de dix ans, tout en faisant des investissements importants et en renonçant expressément à formuler toute prétention contre le bailleur en rapport avec d'éventuelles plus-values générées par les transformations opérées, en dérogation à l'art. 260a al. 3 CO. Il ne ressort en outre pas du dossier qu'ils auraient obtenu des bailleurs de quelconques assurances sur une éventuelle reconduction du bail au moment de la conclusion du contrat, de sorte qu'ils savaient devoir amortir leurs investissements dans un délai de dix ans. A ces considérations s'ajoute que l'impossibilité pour les recourants d'amortir les investissements effectués - dont ils n'ont d'ailleurs pas prouvé le montant au cours de la procédure - n'est en tant que telle pas constitutive d'une circonstance pénible.

3.3. S'agissant de la durée du bail (cf. art. 272 al. 2 let. b CO), les recourants se bornent à affirmer qu'ils sont enracinés dans le quartier et qu'un déménagement entraînerait une perte de clientèle et une baisse du chiffre d'affaires. Ils n'entreprennent toutefois aucune démonstration relativement à la clientèle qu'ils se seraient constituée en cours de bail, pas plus qu'ils ne démontrent une inéluctable perte de celle-ci en cas de déménagement dans un autre local de la ville. Par ailleurs, ils ne démontrent pas en quoi le raisonnement de la cour cantonale, pour qui les inconvénients liés à un changement de locaux sont inhérents à la résiliation d'un bail et ne seraient en l'espèce que différés en cas de prolongation, serait insoutenable.

3.4. Concernant leur situation personnelle, familiale et financière (cf. art. 272 al. 2 let. c CO), les recourants affirment que l'exploitation de l'établissement, dont F.B. retire un revenu mensuel de 5'000 fr., est la principale source de revenus de la famille, composée d'eux-mêmes et de leur fille de seize ans. Il ne ressort toutefois pas de l'état de fait que F.B. serait le soutien financier de la famille ou qu'il lui serait impossible de trouver d'autres locaux pour exercer son activité. Quant à H.B., les

recourants ne contestent pas qu'il exerce toujours en qualité de décorateur d'intérieur, certes de manière réduite. Ils soutiennent uniquement qu'il a investi son troisième pilier dans l'établissement. Or, comme on l'a vu, le sort de la prétendue impossibilité d'amortir les investissements effectués a été scellé ci-dessus (cf. consid. 3.2. supra). Enfin, s'agissant de A. Sàrl elle-même, il ne ressort nullement des faits établis sans arbitraire par la cour cantonale (cf. consid. 2.2.2. supra) qu'elle subirait des conséquences pénibles en cas de déménagement.

Ensuite, les recourants se plaignent de ce que la cour cantonale aurait omis de prendre en compte la situation personnelle, familiale et financière des bailleurs. Ce faisant, ils méconnaissent que celle-ci a retenu que les bailleurs recevaient régulièrement des réclamations des voisins en raison des nuisances occasionnées par l'exploitation de l'établissement et le comportement des locataires. Quoiqu'ils en pensent, les bailleurs ont intérêt à ce que cela cesse, indépendamment du fait qu'aucun locataire n'aurait pour l'heure requis une diminution de son loyer.

3.5. Lorsqu'ils se plaignent de l'absence de besoin urgent des bailleurs (cf. art. 272 al. 2 let. d CO), dont le but serait uniquement de réaffecter les locaux en un magasin, les locataires méconnaissent qu'il ne s'agit-là que d'un critère parmi d'autres pour refuser la prolongation du bail au-delà de la résiliation.

3.6. Au titre de la situation sur le marché local des locaux commerciaux (cf. art. 272 al. 2 let. e CO), les recourants prétendent qu'une prolongation du bail ne peut être refusée " au seul motif " que les locataires n'auraient pas entrepris de démarches suffisantes pour se reloger. Ce critère ne serait selon eux pertinent que dans le cadre d'une seconde demande de prolongation. Ils se prévalent également de leurs faibles chances de trouver des locaux de remplacement qui soient à même d'accueillir un bar de 44 places.

Outre que l'absence de démarches pour trouver de nouveaux locaux n'est pas l'unique motif retenu par la cour cantonale pour refuser la prolongation du bail, celle-ci était fondée à en tenir compte dans son appréciation, même dans le cadre d'une première demande de prolongation de bail (cf. ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêts 4A_560/2017 du 1er mars 2018 consid. 4.3 et 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1). **Quant à l'argumentation selon laquelle des locaux de remplacement seraient inexistantes, elle ignore que les locataires ne peuvent que prétendre à des locaux de remplacement équivalents, non pas identiques** (cf. arrêt 4A_699/2014 du 7 avril 2015 consid. 3.6.2; Peter Higi, Zürcher Kommentar, n° 100 ss ad art. 272 CO), et ne repose en tout état sur aucun fait établi. Au contraire, il apparaît qu'après examen de la question, la première et la deuxième instances ont nié une situation de pénurie, en se fondant sur des constatations de fait dépourvues d'arbitraire (cf. consid. 2.2.1 supra), qui lient le Tribunal fédéral. Les recourants, qui n'ont rien entrepris pour démontrer une situation de pénurie, ne sauraient se prévaloir de la situation sur le marché des locaux commerciaux de la ville de... pour obtenir une prolongation de bail.

3.7. En définitive, la cour cantonale a pris en compte l'ensemble des éléments pertinents pour procéder à la pesée des intérêts en présence et n'a pas abusé du large pouvoir d'appréciation qui lui est reconnu en matière de prolongation du bail.

4.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté.

Les frais et dépens de la présente procédure sont mis solidairement à la charge des recourants (art. 66 al. 1 et 5 et art. 68 al. 1 et 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 6'000 fr., sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

3.

Les recourants sont condamnés solidairement entre eux à verser aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 7'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg, Ile Cour d'appel civil.

Lausanne, le 11 juillet 2018

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

La Greffière : Schmidt