

C1 11 88

JUGEMENT DU 30 MARS 2012

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile I**

Composition de la Cour : Jérôme Emonet, président; Hermann Murmann et Lionel Seeberger, juges ; Yannick Deslarzes, greffière

en la cause civile

X _____, appellant, représenté par M^e A _____

contre

Y _____, appelée, représentée par M^e B _____

(Indemnité pour plus-value, art. 260a al. 3 CO)

Procédure

A. Le 16 décembre 2008, Y_____, locataire d'une halle à la rue C_____, a contesté devant l'autorité de conciliation en matière de bail à loyer la résiliation qui lui avait été signifiée le 17 novembre précédent pour le 31 mai 2009 par le bailleur X_____. Sa demande ayant été rejetée, elle a ouvert action le 3 avril 2009 conduisant à l'annulation de la résiliation, subsidiairement à la prolongation du bail pour une durée de six ans.

X_____ a conclu au rejet de la demande le 11 mai 2009.

Dans sa réplique du 2 juin 2009, la demanderesse a complété ses conclusions comme suit :

1. Principalement, la demande est admise.
2. La résiliation de bail est annulée.
3. A titre subsidiaire, le bail est prolongé pour une durée de six ans.
4. A titre encore plus subsidiaire, une indemnité pour les travaux effectués par le locataire sera versée à dire d'expert par le bailleur.
5. et 6. [Frais et dépens].

L'architecte D_____ a déposé un rapport d'expertise judiciaire le 10 janvier 2010.

B. Par exploit du 26 novembre 2010, la demanderesse a modifié ses conclusions comme suit :

1. Y_____ quittera les locaux pour le 31 décembre 2010.
2. M. X_____ versera un montant de Fr. 79'394.35 à Y_____, à titre d'indemnité pour les travaux effectués.
3. Les frais de justice sont mis à la charge de M. X_____.
4. Une indemnité à titre de dépens est allouée à Y_____.

A réception de l'exploit, le défendeur a sollicité et obtenu le droit de formuler des allégués nouveaux (p. 272 ss), de déposer des pièces complémentaires et de faire entendre des témoins, le tout en rapport avec l'indemnité réclamée par la locataire.

C. Le 25 mars 2011, le juge du district de E_____ a rendu le jugement suivant :

1. La demande est partiellement admise.
2. Il est pris acte de la résiliation au 31 décembre 2010 du contrat de bail conclu entre Y_____ et X_____.
3. X_____ versera 34'121 fr. à Y_____.
4. Les frais de procédure, fixés à 10'000 fr., sont mis à la charge des parties par moitié.
5. Chacune des parties conserve ses propres frais d'intervention.

D. Contre ce jugement qui lui a été notifié le 30 mars 2011, X_____ a formé appel le 16 mai 2011 et conclu au rejet de la demande avec suite de frais et dépens.

La demanderesse et intimée s'est déterminée le 5 juillet 2011 et a conclu au rejet de l'appel avec suite de frais et dépens.

E. Au débat final du 14 février 2012, M^e A_____ a confirmé les conclusions de son écriture d'appel. M^e B_____ a confirmé les conclusions de son écriture du 5 juillet 2011.

Sur quoi le Tribunal cantonal statuant en faits et considérant en droit

1. a) L'appel est recevable contre les décisions finales de 1^{ère} instance (art. 308 al. 1 let a CPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, la valeur litigieuse qui correspond au montant encore litigieux au moment du jugement de première instance (Hohl, Procédure civile II, n. 2324 p. 424), s'élève à 79'934 fr. 35.

b) Déposé le 16 mai 2011, l'appel respecte le délai de 30 jours (art. 311 CPC), compte tenu des fêtes de Pâques (art. 145 al. 1 let a CPC), le 14 mai étant en outre un samedi (art. 142 al. 3 CPC).

c) Les parties ne contestent pas que le bail a pris fin le 31 décembre 2010. Seule est litigieuse l'indemnité que la locataire réclame au bailleur pour les travaux qu'elle a exécutés dans les locaux remis à bail.

2. a) Y_____ (ci-après : l'Association), association à but culturel, est présidée par F_____, J_____ remplit la fonction de comptable et de caissier. G_____ était propriétaire de halles industrielles situées à H_____ ; I_____ en était l'administrateur unique.

b) Le 17 avril 2004, G_____ a conclu un contrat de bail avec l'Association portant sur une halle d'une surface de 240 m². Le bail a pris effet le 1^{er} juin 2004 et devait durer cinq ans. Il était renouvelable d'année en année. Le loyer mensuel était de 1725 francs (p. 43). X_____ est devenu le propriétaire de cette halle en 2006.

A la prise de possession, le local était à l'état brut (p. 204 ; R 53 p. 169). I_____, le 16 avril 2004, soit à la veille de la conclusion du contrat, avait expressément et par écrit déclaré accepter que la locataire exploite un restaurant dans les locaux loués (p. 60). Une demande en ce sens a été adressée à la commune de E_____ qui a délivré à l'Association une autorisation « L » le 6 mai 2004, soit avant l'entrée en possession. I_____ a précisé lors de son audition qu'il avait accepté que l'Association aménage les locaux (R 54 p. 169).

Par courrier du 17 avril 2004 complétant le contrat du même jour, I_____ a autorisé le bailleur à poser dans la halle des panneaux « sandwich » pour séparer le local de restauration. Les locaux devaient en effet être exploités en café restaurant (p. 47). Le courrier précisait que toute modification et tout changement dans la halle devaient être approuvés par le bailleur (p. 109). L'exemplaire du courrier versé au dossier n'est pas signé par I_____. Celui-ci a toutefois précisé lors de son audition l'avoir écrit personnellement et avoir donné son accord « à ce qui est sur cette lettre qui a été respecté rigoureusement » (R 61 p. 170).

Les éléments qui précèdent permettent de retenir que le propriétaire a donné son consentement à l'exécution des travaux nécessaires à l'exploitation d'un restaurant dans ses locaux qui étaient encore à l'état brut, et qu'il l'a fait par écrit en signant le courrier du 16 avril 2004 (p. 60). Le temps nécessaire la réalisation de ces travaux ne ressort pas des actes de la cause.

3. L'Association a réalisé, grâce à l'aide de membres bénévoles, des travaux d'électricité, de chauffage, de ventilation, de sanitaire, de climatisation, d'aménagement de cuisine, de plâtrerie, de serrurerie, de menuiserie, de carrelage et de peinture (p. 211 ss). L'expert judiciaire D_____ les a chiffrés au montant de 199'276 fr. 75. Il a estimé leur valeur au 10 janvier 2010 à 79'934 fr. 35, toutes taxes comprises (p. 214).

L'expert, à l'avis duquel la Cour se rallie, a encore précisé qu'en cas de changement d'affectation de la halle, les éléments propres à un établissement public, non rentables comme tel dans ce secteur de la commune de E_____, devaient être enlevés et que le reste – séparation du local par une paroi, tableau électrique avec groupe force, carrelage au sol et installation de chauffage - apportait au bâtiment une plus-value de 34'121 francs (p. 208).

4. L'Association a sous-loué les locaux du 1^{er} septembre 2006 au 31 août 2007 à K_____ et du 1^{er} septembre 2009 au 31 octobre 2010 à L_____. Le loyer à charge de K_____ s'est élevé à 2400 fr. jusqu'au mois de juin 2007, puis à 2300 fr. pour les derniers mois. Celui à charge de L_____ s'est élevé à 2600 francs. Les sous-locataires payaient en sus les charges. Compte tenu du loyer dont elle devait elle-même s'acquitter (1725 fr.), l'Association a ainsi pu récupérer 20'050 fr. sur son investissement [2400 fr. – 1725 fr. X 9 = 6075 fr. ; 2300 fr. – 1725 fr. X 3 = 1725 fr. ; 2600 fr. – 1725 fr. X 14 = 12'250 fr.].

5. A la suite de conflits entre l'Association et X_____, dus notamment aux nuisances provoquées aux voisins, le propriétaire a résilié le contrat le 17 novembre 2008 pour le 31 mai 2009 (p. 104). L'Association a saisi sans succès l'autorité de conciliation en matière de bail pour obtenir l'annulation de la résiliation. Le bail a en revanche été prolongé jusqu'au 30 septembre 2009 (p. 116).

6. L'appelant soutient que la demanderesse et appelée n'a pas allégué l'existence d'un accord écrit du bailleur quant à l'exécution de travaux ; elle n'aurait pas allégué non

plus l'existence d'une plus-value de telle sorte que la Cour ne saurait pendre en considération ces deux éléments.

a) La cause a été instruite selon l'ancien droit de procédure valaisan. Selon celui-ci, la maxime des débats régit le déroulement du procès. Il incombe dès lors aux parties de réunir les éléments du procès (art. 66 al. 1 aCPC). Elles doivent en particulier alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions, c'est-à-dire les faits justifiant leurs conclusions. Elles supportent ainsi le fardeau de l'allégation des faits subjectifs (Hohl, Procédure civile I, n. 754 p. 146). Si un fait pertinent n'a pas été allégué, il ne fait pas partie du cadre du procès et le juge ne peut pas ordonner l'administration de preuves pour l'établir. Une des parties devra donc supporter les conséquences de l'allégation de ce fait. On parle à cet égard de fardeau de l'allégation objectif (Hohl, op. cit., n. 785 p. 152).

b) En l'espèce, l'appelée a allégué dans le mémoire-demande avoir effectué un travail important afin de transformer la halle industrielle en lieu récréatif et restaurant (all. 3 p. 2) et avoir réalisé pour plus de 100'000 fr. de travaux (all. 4 p. 2). Dans le mémoire-réplique, elle a allégué que le propriétaire avait autorisé le changement d'affectation de la halle en établissement public (all. 24 p. 41), qu'il avait ainsi autorisé les transformations effectuées par la locataire (all. 25 p. 41), que les montants investis pouvaient être estimés à plus de 100'000 fr. (all. 26 p. 41) et enfin que le propriétaire refusait de verser au locataire une indemnité pour les travaux réalisés avec l'assentiment de l'ancien propriétaire (all. 27 p. 41). Lorsque la demanderesse a fait savoir au défendeur qu'elle limitait l'action à la réclamation d'une indemnité pour les travaux effectués, l'appelante a requis et obtenu le droit de formuler de nouveaux allégués et de faire administrer de nouvelles preuves. Dans ces conditions, les faits à la base de la prétention de la locataire ont été régulièrement amenés dans la procédure et doivent être pris en considération avec les implications juridiques qui en découlent.

7. L'appelant conteste le droit de la locataire à une indemnité pour les travaux exécutés dans la halle de H_____.

a) Aux termes de l'art. 260a CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur (al. 1). Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit (al. 2). Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées (al. 3).

Le législateur a prévu la forme écrite pour des motifs de sécurité juridique. Cet accord écrit n'a qu'une fonction de preuve. Il n'est pas une condition de validité de l'accord (David Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 827). Le bailleur qui n'a donné son accord que de manière orale ou tacite, en ne réagissant pas à l'exécution des travaux, et qui se prévaut ultérieurement de l'absence de forme écrite, peut, selon les circonstances, commettre un abus de droit. Constitue un abus de droit par exemple le

fait pour le bailleur d'invoquer l'absence de forme écrite à la fin du bail pour ne pas indemniser le locataire, bien qu'ayant signé la demande d'autorisation de construire, et de ne pas réclamer la remise en état initiale des locaux (Carole Aubert, CPra Bail, n. 13 ad art. 260a CO).

La plus-value correspond à la valeur ajoutée à la chose louée, non encore amortie à la fin du bail. Elle s'apprécie objectivement, eu égard aux frais exposés par le locataire, et à l'utilité des travaux pour le bailleur (David Lachat, Commentaire romand, n. 7 ad art. 260a CO; SVIT-Kommentar, n. 78 ad art. 260-260a CO; Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 51 ad art. 260a CO). L'art. 260a al. 3 CO subordonne le droit à une indemnité au caractère considérable de la plus-value, lequel dépend de l'ensemble des circonstances, dont notamment le coût des travaux, le loyer payé par le locataire et les avantages dont le bailleur pourra tirer profit (arrêt 4C.97/2005 du 18 août 2005, consid. 2.4; Lachat, n. 8 ad art. 260a CO; SVIT-Kommentar, n. 79 ad art. 260-260a CO). Quant à l'indemnité, elle ne se mesure pas nécessairement à l'aune de la plus-value qui subsiste. Elle peut être modulée en fonction des particularités du cas d'espèce (arrêt 4C.97/2005 du 18 août 2005, consid. 2.4 et les références citées). La quotité de la somme pourra ainsi varier en fonction des critères suivants: le loyer réduit dont a bénéficié le preneur en contrepartie des travaux ou l'augmentation de loyer (économisée) qu'il aurait été amené à déboursier si l'ouvrage avait été réalisé par le bailleur; les avantages particuliers qu'entraîne la rénovation ou la modification pour le locataire; inversement, le profit réduit qu'en retire le bailleur; les circonstances qui ont motivé la fin des rapports contractuels (Richard Barbey, Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le locataire [art. 260a CO], 10^e séminaire du droit du bail, Neuchâtel 1998, p. 15 s. ; Higi, n. 67 ss ad art. 260a CO). Selon les circonstances, l'indemnité doit être appréciée en équité par le juge qui dispose d'un large pouvoir d'appréciation (Lachat, n. 8 ad art. 260a CO).

Lorsque les locaux loués à l'état brut ne sont pas exploitables sans travaux, ceux-ci, effectués par le locataire, tombent sous le coup de l'art. 260a al. 1 CO et le locataire a droit à une indemnité en cas de plus-value à la fin du bail, selon l'art. 260a al. 3 CO (Carole Aubert, op. cit., n. 30 ad art. 260a CO). Les parties qui ont convenu que les locaux commerciaux sont livrés « nus » par le bailleur en ont d'ordinaire tenu compte dans la fixation du loyer. Si tel est bien le cas, le locataire n'a en principe droit à aucune indemnité à la fin du bail ; son investissement a déjà été pris en compte dans la fixation du loyer. En revanche, si le loyer ne tient pas clairement compte des frais exposés par le locataire pour aménager les locaux, son droit à une indemnité demeure intact (Lachat, Le bail à loyer, n. 4.3 p. 832).

b) En l'espèce, à la date de la conclusion du contrat, les parties étaient convenues que les locaux seraient exploités sous la forme d'un restaurant et que la locataire pouvait effectuer les transformations nécessaires à cette affectation. Les locaux étaient alors à l'état brut. Dans ces conditions, sur la base du contrat signé par le représentant de la propriétaire et des courriers des 16 et 17 avril 2004, il faut admettre que le consentement requis par l'art. 260a al. 1 CO a été donné pour l'ensemble des travaux. Il l'a en outre été en la forme écrite par le courrier signé du 16 avril 2004, alors même

que les parties n'étaient pas convenues de cette forme dans le complément du contrat daté du 17 avril 2004.

Même si la Cour avait dû considérer qu'il n'y a pas eu accord écrit, l'existence d'un accord n'étant pas contestable, le principe du droit à une indemnité n'en aurait pas moins été fondé et la position du nouveau propriétaire aurait dû être qualifiée d'abusive, dès lors qu'il n'a même pas exigé la remise en état initiale des locaux.

c) Les travaux exécutés ont été importants puisqu'ils ont été chiffrés par l'expert à près de 200'000 francs. A la date de l'expertise judiciaire, subsistait encore une plus-value de 79'934 fr. 35. Si la halle ne devait plus être exploitée en centre de loisir ou en café, les locaux n'en bénéficient pas moins d'une plus-value de 34'121 fr. résultant d'une paroi de séparation, d'un tableau électrique, du carrelage au sol et du chauffage.

La Cour considère que les locaux, après travaux, pouvaient être loués aux prix exigés des sous-locataires. L'état des locaux a dès lors vraisemblablement influencé le montant du loyer, mais rien au dossier ne permet de déterminer dans quelle mesure les parties ont tenu compte des investissements de la locataire dont rien n'indique qu'ils auraient été discutés et estimés au moment de la conclusion du contrat. Le principe du droit à une indemnité est ainsi justifié.

d) Pour évaluer celle-ci, la Cour prend en considération le coût des travaux exécutés par la locataire et leur valeur résiduelle à la fin du contrat, soit environ 80'000 francs. Ce montant doit être réduit pour tenir compte d'un changement d'affectation de la halle – un établissement public n'étant pas rentable dans ce secteur de la commune de E_____ – et l'éventuelle nécessité d'enlever les éléments propres à ce genre d'établissement. Il subsistera toutefois, même dans cette hypothèse, la plus-value qui résulte des autres aménagements et qui profite objectivement aux locaux, indépendamment de l'exploitation qui en sera faite, plus-value que l'expert a chiffrée au montant de 34'121 francs. L'indemnité arrêtée par le premier juge à ce montant apparaît dès lors pleinement justifiée. Elle est confirmée, dans son ordre de grandeur, par une autre approche : l'appelée a récupéré 20'050 fr. en sous-louant les locaux ; même en les sous-louant durant toute la durée du bail, sous réserve de 4 mois (durée nécessaire estimée pour l'exécution des travaux), elle n'aurait pu récupérer, compte tenu du loyer de 1725 fr. à sa charge et de celui qu'elle pouvait encaisser, qu'un montant de l'ordre de 50'000 fr. sur son investissement, montant que l'on peut calculer comme suit : durée du bail : 79 mois ; temps pour aménager les locaux : 4 mois ; loyer moyen : 2400 fr. pendant 75 mois (2400 fr. – 1725 fr. X 75 = 50'625 fr.). La différence de 30'000 fr. qu'elle n'aurait pu amortir avant la fin du contrat justifie aussi de fixer l'indemnité à un montant de cet ordre. En définitive, l'indemnité appréciée par le premier juge peut être purement et simplement confirmée.

e) L'appel doit par conséquent être rejeté et les frais et dépens mis à la charge du recourant (art. 106 al. 1 CPC).

7. a) Les frais de première instance fixés à 10'000 fr. sont confirmés. Ils seront supportés par moitié par chacune des parties qui gardent la charge de leurs dépens.

b) Pour la procédure d'appel, les frais sont fixés à 1500 fr., compte tenu de l'émolument perçu en première instance (art. 19 LTar).

c) Les honoraires, qui peuvent osciller entre 8400 fr. et 11'300 fr., et qui doivent être réduits de 60% en application de l'art. 35 al. 1 LTar, sont arrêtés, compte tenu de l'activité déployée par le mandataire de l'intimée (art. 29 al. 2 LTar), à 1900 fr., montant auquel il faut ajouter 100 fr. de débours.

Par ces motifs,

Prononce

L'appel est rejeté. En conséquence :

1. X_____ versera 34'121 fr. à Y_____.
2. Les frais de première instance, par 10'000 fr. sont mis à la charge des parties par moitié chacune.
3. Les frais d'appel, par 1500 fr., sont mis à la charge de X_____.
4. X_____ versera à Y_____ une indemnité de dépens de 2000 francs.

Ainsi jugé à Sion, le 30 mars 2012.