

BGer 4A_16/2016 vom 26. August 2016

Bundesgericht, 2016-08-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_16_2016

FR: TF 4A_16/2016 du 26 août 2016

IT: TF 4A_16/2016 del 26 agosto 2016

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté en temps utile (art. 46 al. 1 let. c, 48 al. 1 et 100 al. 1 LTF) par la propriétaire de l'immeuble qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours (art. 75 LTF) dans une affaire de résiliation de bail dont la valeur litigieuse excède 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF ; cf. arrêt 4A_557/2009 du 23 mars 2010 consid. 1 non publié in ATF 136 III 190), le recours en matière civile est recevable.

E. 1.2

Le recours en matière civile est recevable notamment pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral applique d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF), sous réserve de la violation des droits constitutionnels (art. 106 al. 2 LTF).

E. 1.3

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références). Le Tribunal fédéral ne peut s'écarter des faits ainsi retenus par l'autorité cantonale que s'ils ont été établis de façon manifestement inexacts, ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 117; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

En matière de constatation des faits et d'appréciation des preuves, l'autorité verse dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsqu'elle tire des conclusions insoutenables à partir des éléments recueillis (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 265; 137 III 226 consid. 4.2 p. 234).

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 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).

En l'espèce, la recourante présente un " bref résumé des faits " en se référant à diverses pièces du dossier (acte de recours p. 6 à 9). Il n'y a pas lieu de tenir compte de cette

présentation qui ne respecte pas les exigences strictes posées par les art. 97 al. 1 et 106 al. 2 LTF.

E. 2.1

La bailleresse se plaint d'un établissement arbitraire des faits (art. 9 Cst.).

Son affirmation selon laquelle la locataire n'aurait jamais formulé de demande écrite avant l'introduction (le 23 décembre 2010) de sa procédure en réduction de loyer, en exécution des travaux et en paiement, est toutefois erronée. Il résulte en effet du jugement du 28 mai 2013 (contenu au dossier; art. 105 al. 2 LTF) que la locataire, par courrier du 29 novembre 2010, a indiqué que les locaux n'étaient pas suffisamment chauffés et qu'elle a mis la bailleresse en demeure de réparer l'installation de chauffage. Elle a ajouté qu'elle était en droit de solliciter une réduction de loyer et des dommages-intérêts en raison de l'absence d'électricité et de l'insuffisance de chauffage.

Le moyen se révèle sans consistance.

E. 2.2

La bailleresse se plaint ensuite de ce que l'état de fait est incomplet, ce qui est une violation du droit au sens de l' art. 95 let. a LTF (arrêt 4A_474/2014 du 9 juillet 2015 consid. 2.2 et les arrêts cités). En particulier, elle fait grief à la cour cantonale de n'avoir pas constaté que, le 6 décembre 2012, l'administratrice de la société locataire, lors de son interrogatoire par le Tribunal de première instance dans la cause précédente, l'a accusée d'avoir tenu des " propos injurieux " à l'encontre de F.A._____ (employée de la société locataire). Pour autant qu'on la comprenne bien, la bailleresse semble prétendre que les déclarations de l'administratrice de la société étaient mensongères, qu'elle a ainsi été accusée à tort et que l'accusation est suffisamment grave pour justifier la résiliation intervenue le 14 décembre 2012.

C'est en vain que la bailleresse tente de tirer argument des déclarations de l'administratrice de la société locataire. Sa thèse (qui présuppose la reprise intégrale, dans l'arrêt cantonal, de ces déclarations) est toutefois dépourvue de pertinence, puisqu'aucun autre élément établi par la cour cantonale ne permet de confirmer (soit de corroborer les dires de l'administratrice) ou d'infirmer (ce dont la bailleresse est convaincue) la véracité de l'accusation portée contre la bailleresse; on ne sait au demeurant rien du contenu exact de ces reproches (" propos injurieux "), de sorte qu'on ne peut pas déterminer si le fait d'accuser la bailleresse d'avoir tenu ces propos était grave au point de rendre intolérable la continuation du bail (cf. encore infra consid. 2.4.2).

Quant à la critique visant l'absence de constatation (par les juges cantonaux) s'agissant du litige relatif aux places de parc (qui constitue, selon la bailleresse, l'élément central de la mésentente entre les parties), elle est également dépourvue de pertinence (à cet égard, cf. infra consid. 2.4.2).

Les critiques se révèlent infondées.

E. 2.3

La bailleresse revient ensuite sur l'action intentée le 23 décembre 2010 et estime que, la mauvaise foi de la locataire étant alors manifeste, la cour cantonale aurait dû confirmer la validité du congé (art. 271a al. 1 let . d

in fine CO) notifié au cours de cette procédure.

Le premier argument de la bailleuse est fondé sur la prémisse - erronée (cf. supra consid. 2.1.1) - selon laquelle la locataire aurait d'emblée actionné la bailleuse sans lui adresser au préalable une demande écrite (ce qui, selon la bailleuse, équivaldrait à mépriser les règles de la bonne foi). La critique est sans aucun fondement.

Dans son deuxième argument, la bailleuse soutient que " la comparaison entre les prétentions de la locataire et le dispositif du jugement du 28 mai 2013 constitue un indice supplémentaire de la mauvaise foi de l'intimée ". On observera d'emblée qu'un des deux défauts à l'origine de la demande a bien été retenu par le Tribunal de première instance. Cela étant, on ne saurait retenir la mauvaise foi de la locataire du seul fait que la demande a été rejetée pour une partie importante de ses conclusions (en particulier celle visant le paiement de dommages-intérêts), l'arrêt attaqué ne contenant aucun autre élément ou indice dont on pourrait inférer la mauvaise foi de la locataire.

E. 2.4

Dans un moyen distinct, la bailleuse fait grief à la cour cantonale de n'avoir pas retenu le caractère urgent de son besoin (et de celui de ses proches) d'occuper les locaux.

E. 2.4.1

Le juge décide si le propriétaire a un besoin propre en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes du cas particulier au moment de la résiliation (sous l'angle de l'art. 261 al. 2 let. a CO qui revêt un sens similaire à celui de l'art. 271a al. 3 let. a CO , cf. arrêt 4A_447/2015 du 31 mars 2016 consid. 5.2.2.3 destiné à la publication).

Le besoin du propriétaire est urgent lorsqu'on ne peut pas, pour des raisons économiques ou pour d'autres raisons (par exemple personnelles), exiger de lui qu'il renonce à utiliser l'habitation ou le local commercial loué (ATF 118 II 50 consid. 3d p. 54; 132 III 737 consid. 3.4.3 p. 745), autrement dit lorsqu'on ne peut exiger de lui qu'il attende la fin de la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (cf. arrêt 4A_447/2015 déjà cité consid. 5.2.3).

Lors des débats parlementaires, le besoin urgent a aussi été qualifié d'immédiat (unmittelbar), réel (tatsächlich) et actuel (

aktuell) (ATF 118 II 50 consid. 3c p. 54). La jurisprudence en a déduit que la notion d'urgence est non seulement temporelle, mais aussi matérielle en ce sens que les motifs invoqués doivent revêtir objectivement une certaine importance (

gewisse Bedeutung ; ATF 118 II 50 consid. 3d p. 55; 132 III 737 consid. 3.4.3 p. 745).

Ainsi, le besoin est immédiat lorsqu'il est susceptible de se concrétiser immédiatement ou à plus ou moins brève échéance selon que la fin du bail est proche ou lointaine. Le besoin doit être réel: il ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité dû au besoin de disposer d'un logement ou d'un local commercial (ATF 118 II consid. 3d p. 55), mais il n'est pas réel lorsque le motif invoqué est simulé ou invoqué abusivement, ou encore lorsque le propriétaire ou un de ses proches entend utiliser le logement exclusivement pour jouir d'une vue plus étendue et d'un meilleur ensoleillement (ATF 118 II 50 consid. 3d p. 55). Enfin, le besoin doit être actuel, en ce sens qu'un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas (arrêt 4A_447/2015 déjà cité consid. 5.2.3 et les arrêts cités).

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 (arrêt 4A_447/2015 déjà cité consid. 5.2.3 et les arrêts cités). 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).

E. 2.4.2

Si l'on peut suivre la bailleresse quand elle signale que l'état de nécessité (du locataire ou de ses proches) n'est - contrairement à ce que suggère parfois la cour cantonale -, pas une condition requise pour invoquer l'existence d'un besoin urgent, il demeure que, à la lumière des principes qui viennent d'être exposés, l'arrêt attaqué n'est pas critiquable dans son résultat.

La bailleresse est d'avis que le seul fait que G.X._____ soit au chômage (et qu'il souhaite exercer une nouvelle activité professionnelle dans les locaux) est suffisant pour prouver l'existence d'un besoin urgent.

En l'occurrence, il résulte toutefois des constatations cantonales que la bailleresse elle-même n'a pas allégué clairement l'urgence du besoin de G.X._____, que, si celui-ci avait perdu son emploi lorsque le congé a été notifié à la locataire, il avait retrouvé une nouvelle activité professionnelle au moment de son audition par le Tribunal, que, même s'il a déclaré avoir beaucoup discuté d'un travail en famille en tant qu'indépendant (activité qu'il favoriserait), il n'a toutefois jamais indiqué vouloir abandonner son nouvel emploi (cf. arrêt entrepris p. 8), ce qui permet de penser que l'exploitation des locaux litigieux, au moment de la résiliation, était peut-être possible (envisageable) dans le futur, mais qu'elle n'était pas actuelle; en outre, même si G.X._____ a exprimé son " envie " de réaliser le projet d'une sandwicherie, il n'est pas établi que celui-ci pouvait se concrétiser à plus ou moins brève échéance, G.X._____ reconnaissant d'ailleurs lui-même n'être pas au courant des autorisations administratives nécessaires pour l'activité projetée et n'avoir pas évalué les coûts liés aux travaux d'aménagements.

Cela étant, et vu le large pouvoir d'appréciation dont dispose la cour cantonale (ce qui impose à la Cour de céans une retenue lorsqu'elle contrôle la décision prise par celle-ci) on ne voit pas quel reproche on pourrait faire à l'autorité précédente lorsqu'elle considère que l'urgence du besoin n'a pas été établie.

E. 2.4.3

La bailleresse est d'avis que l'arrêt 4A_23/2009 du 14 mars 2009 (consid. 3.2.1) a pour objet une " situation identique " à celle du cas d'espèce et que cette décision devait conduire les juges cantonaux à admettre l'urgence du besoin. On ne peut la suivre. Dans le précédent évoqué, le propriétaire de l'immeuble (qui louait des locaux pour un motel et un bar-discothèque) avait démontré, au moment de la résiliation, sa volonté d'exploiter personnellement les établissements dans les locaux loués. En particulier, l'urgence du besoin a clairement été établie, puisque le propriétaire avait été contraint de cesser son activité professionnelle et qu'il ne percevait plus un revenu suffisant pour subvenir à ses besoins et à ceux de sa famille. Force est ainsi de constater que la volonté de ce propriétaire n'est pas comparable à celle de G.X._____, telle qu'elle a été esquissée ci-dessus (cf. consid. 2.3.2).

Quant à la critique, soulevée sous l'angle de l'arbitraire (art. 9 Cst.), selon laquelle la cour cantonale aurait dû, sur la base des déclarations de H.X._____, considérer que la faisabilité du projet était établie, elle est sans consistance. Même si l'on retient que H.X._____ est parvenu à fournir divers renseignements sur les autorisations administratives et le financement du projet, rien n'indique qu'il disposait de ces informations au moment de la résiliation; la bailleresse ne l'allègue d'ailleurs pas.

Enfin, l'arrêt 4C.17/2006 du 27 mars 2006 (consid. 3.4.2.1) auquel la bailleresse fait brièvement référence ne lui est d'aucune aide. D'une part, le litige portait sur un appartement (et non un local commercial); d'autre part, la Cour de céans a précisément eu l'occasion de relever dans ce précédent (dans lequel la réalité du besoin urgent invoqué par le bailleur a finalement été niée) qu'il ne suffit pas de prétendre que la situation litigieuse est similaire à un autre cas où l'urgence du besoin a été tranchée en faveur du bailleur; il est indispensable de démontrer en quoi la volonté du bailleur, dans les circonstances concrètes du cas examiné, est en soi propre à remplir la condition du besoin urgent.

La Cour de céans ne peut dès lors reprocher à l'autorité précédente d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation.

E. 2.5

Dans un dernier moyen, la bailleresse soutient que le congé était fondé sur un juste motif (cf. art. 266g CO), de sorte que le délai de protection de l' art. 271a CO et la présomption relative au congé-représailles ne seraient pas applicables en l'espèce.

E. 2.5.1

Ne peuvent constituer de justes motifs au sens de l' art. 266g CO que des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne résultent pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut (ATF 122 III 262 consid. 2a/aa p. 265 s.). Les circonstances invoquées doivent être si graves qu'elles rendent la poursuite du bail objectivement intolérable; une intolérance ressentie de manière purement subjective ne suffirait pas. En outre, après la survenance du juste motif, la partie doit résilier immédiatement le bail, faute de quoi elle montre, par son attitude, que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (arrêt 4A_594/2010 du 12 janvier 2011 consid. 2.3 et les arrêts cités).

E. 2.5.2

La bailleresse explique que le litige relatif aux places de parc devant les commerces respectifs des parties constituait un juste motif permettant la résiliation au sens de l' art. 266g CO .

Il ne résulte toutefois pas de l'arrêt attaqué qu'un événement nouveau aurait eu lieu peu avant la résiliation du 14 décembre 2012 et la bailleresse ne peut donc se prévaloir d'avoir notifié la résiliation immédiatement après la survenance d'un juste motif.

Enfin, la bailleresse revient sur les déclarations de l'administratrice de la société locataire qui l'accuse d'avoir tenu des propos injurieux à l'égard de F.A._____. La prémisse sur laquelle se fonde la bailleresse (soit l'existence d'une accusation réellement portée par l'administratrice visant la bailleresse qui, en tant qu'elle serait mensongère, justifierait la résiliation pour justes motifs) relève toutefois de l'hypothèse (cf. supra consid. 2.1.2) et le moyen tiré de la violation de l' art. 266g CO tombe dès lors à faux.

E. 3

Il résulte des considérations qui précèdent que le recours en matière civile doit être rejeté dans la mesure où il est recevable.

Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.