

BGer 4A 276/2018 vom 22. Juli 2019

Bundesgericht, 2019-07-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_276_2018

FR: TF 4A 276/2018 du 22 juillet 2019

IT: TF 4A 276/2018 del 22 luglio 2019

Regeste

non-restitution des locaux à la fin du bail à loyer; indemnité due pour l'occupation, | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par le tribunal supérieur institué comme autorité cantonale de dernière instance, lequel a statué sur recours (art. 75 LTF). La cause atteint la valeur litigieuse de 15'000 fr. ouvrant le recours en matière civile dans les affaires relevant du droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF). Au surplus, le recours est exercé par le locataire qui a succombé partiellement dans ses conclusions et qui a donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF). Déposé dans le délai (art. 46 al. 1 let. a et art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, le recours est en principe recevable.

E. 2

Après l'arrêt de renvoi, le Tribunal des baux, suivi par la Cour d'appel civile, a jugé que le défaut affectant les locaux loués - qui limitait la capacité de l'établissement à 50 personnes au lieu de 150 précédemment - rendait impossible l'exploitation selon l'affectation prévue dans le bail; il s'agissait ainsi d'un défaut grave qui justifiait d'exonérer le locataire du paiement du loyer du 14 mars au 30 juin 2009, date de la fin du bail. Ce point n'est plus remis en cause. A ce stade, seule est encore litigieuse la question de savoir si le recourant doit verser à l'intimée une indemnité pour l'occupation des locaux entre la fin du bail et l'expulsion forcée - soit durant 33 mois - et, le cas échéant, à combien se monte cette indemnité.

E. 2.1

Selon l'arrêt attaqué, la présomption d'équivalence entre le montant du loyer - ici plus de 11'000 fr. par mois - et l'indemnité d'occupation ne s'applique pas en l'espèce, dès lors que le locataire a apporté une contre-preuve tirée de la gravité du défaut. La cour cantonale a considéré ensuite que la bailleuse, privée pour une longue période de l'usage de la chose louée, n'avait pas à justifier de manière concrète son dommage, qu'il convenait dès lors de fixer en équité conformément à l' art. 42 al. 2 CO . Elle a jugé conforme à l'expérience de la vie - qui veut qu'un bailleur ne laissera pas des locaux vides pendant plus de sept ans, soit jusqu'à l'échéance des autres baux de l'immeuble en 2016 - et aux éléments du dossier de retenir que, selon une vraisemblance prépondérante, la bailleuse aurait reloué les locaux litigieux à la fin du bail, mais pas pour un usage de cabaret, puisqu'elle n'entendait pas effectuer les travaux de réfection nécessaires à une telle affectation. En revanche, un usage de dépôt était possible, conformément du reste à l'utilisation faite par le locataire. Pour la

cour cantonale, le montant de 75 fr./m²/an - retenu par le Tribunal des baux sur la base de son expérience de l'état du marché - ne prête pas le flanc à la critique; l'indemnité fixée à 56'100 fr. (33 mois à 1'700 fr.) est dès lors confirmée.

E. 2.2

Le recourant conteste devoir une indemnité pour occupation illicite. Il se plaint tout d'abord d'une violation de l' art. 42 al. 2 CO . A son sens, les conditions d'une fixation du dommage en équité ne sont pas remplies, car la bailleuse n'a même pas allégué, ni, a fortiori, offert de prouver qu'elle aurait reloué les locaux comme dépôt si ceux-ci avaient été restitués à la fin du bail. Invoquant les art. 8 CC et 42 al. 1 CO, le locataire fait valoir ensuite qu'il appartenait à la bailleuse de prouver son dommage, dès lors qu'il avait renversé la présomption réfragable selon laquelle, en matière d'indemnité d'occupation, le dommage équivalait au montant du loyer. Or, l'intimée n'aurait rien allégué, ni cherché à prouver concernant le dommage qu'elle aurait subi durant la période en cause. En dernier lieu, la cour cantonale aurait apprécié les faits et les preuves de manière arbitraire en retenant sous l'angle de la vraisemblance prépondérante que la bailleuse aurait, durant la période litigieuse, reloué les locaux comme dépôt en cas de restitution fin juin 2009. A ce propos, le recourant met notamment en avant deux éléments prétendument pertinents, qui devraient compléter l'état de fait retenu par la cour cantonale: selon le témoignage du gérant de l'immeuble, l'intimée envisageait dès 2008 une intervention simultanée et globale sur l'immeuble entier; dans un courriel du 2 septembre 2008, la gérance faisait état de la volonté de la propriétaire de procéder à un assainissement total de l'immeuble en 2013, si bien qu'elle acceptait de libérer de suite le recourant de ses obligations contractuelles.

E. 3.1

Le locataire qui reste dans les locaux loués après la fin du bail contrevient à son obligation contractuelle de restitution (cf. art. 267 al. 1 CO). Sur la base d'un rapport de fait assimilable au bail, le bailleur peut alors prétendre à une indemnité pour occupation des locaux équivalant en principe au loyer convenu. L'idée est qu'il serait inéquitable que le bailleur contraint contre son gré de laisser l'usage de la chose au locataire après la fin du bail soit plus mal placé qu'il ne l'était pendant le bail; le bailleur n'aura dès lors pas à prouver un dommage, soit qu'il aurait pu relouer le bien immédiatement pour un loyer identique (ATF 63 II 368 consid. 3 p. 372; 119 II 437 consid. 3b/bb p. 441; 131 III 257 consid. 2 et 2.1 p. 261; arrêt 4A_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.1; cf. également arrêts 4A_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.2; 4A_96/2015 du 1er juin 2015 consid. 3.4; 4A_208/2015 précité consid. 4.2; 4A_456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1, in SJ 2013 I 525). Cette jurisprudence n'interdit pas au bailleur de faire valoir un dommage supplémentaire (arrêt 4A_524/2018 précité consid. 4.1) et de prouver, par exemple, qu'il avait la possibilité de relouer les locaux à un loyer plus élevé (arrêt 4A_17/2017 précité consid. 4.1.2; arrêt 4A_96/2015 précité consid. 3.4; arrêt 4A_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3; arrêt 4A_456/2012 précité consid. 2.1). Il n'est pas non plus exclu que l'indemnité pour occupation soit inférieure au loyer convenu si le locataire retire des locaux non libérés une jouissance moindre que celle qui avait été convenue et qui justifiait le loyer prévu (arrêt 4A_96/2015 précité consid. 3.4); tel pourra être le cas, selon les circonstances (cf. arrêt 4A_208/2015 précité consid. 4.2), si la chose louée est affectée de défauts (LCHAT/RUBLI, in *Le bail à loyer*, 2019, note de pied 154 p. 1054). Le recours à la notion de rapport contractuel de fait ne se justifie pas dans toutes les situations d'absence de contrat valide (ATF 119 II 437 consid. 3b/bb p. 441; arrêt 4A_524/2018 précité consid.

4.1). Ainsi, lorsque le bailleur est en demeure de reprendre la chose louée et la laisse délibérément à disposition du locataire, c'est en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime que le preneur devra une compensation financière pour l'avoir utilisée après l'extinction du bail (ATF 119 II 437 consid. 3b/cc p. 442; arrêt 4A_524/2018 précité consid. 4.1). Pour le bail à ferme, le Tribunal fédéral a précisé que la fixation forfaitaire de l'indemnité en cas de non-restitution ne se justifie que lorsque, après la fin du contrat, le fermier use de la chose de la même manière que pendant le bail. Si l'utilisation qui demeure est réduite, par exemple lorsque la non-restitution ne concerne qu'une partie de l'objet affermé, il appartient au bailleur de prouver le dommage qu'il subit en raison de la violation par le fermier de son obligation de restitution (ATF 131 III 257 consid. 2.3 p. 262 s.); dans le cas envisagé, concernant un bail à ferme d'entreprise, une fixation du dommage en équité sur la base de l' art. 42 al. 2 CO aurait pu entrer en ligne de compte si, au lieu de se borner à réclamer le montant du fermage, le bailleur avait allégué et chiffré son dommage lié au refus du fermier de lui restituer les listes de clientèle, qui constituaient la part immatérielle des biens affermés (même arrêt consid. 4.2 p. 267 s.).

E. 3.2

En l'espèce, l'état de fait a été complété à la suite de l'arrêt de renvoi. Il est ainsi établi que la bailleuse avait envisagé dès 2008 une rénovation simultanée et globale de l'immeuble et que si elle avait pu disposer des locaux litigieux en 2009, elle n'y aurait à l'époque pas réalisé de gros travaux de rénovation, comprenant en particulier la confection d'une deuxième sortie de secours. Il a été constaté par ailleurs que les autres locaux de l'immeuble étaient loués en 2009 et que les baux en rapport venaient à échéance en 2016. Après les premières études des architectes mandatés dès 2010, le projet de rénovation, puis de destruction/édification d'un nouvel immeuble avait été mis en attente en raison de l'occupation par le recourant et de la durée des autres baux de l'immeuble. Enfin, le locataire n'a plus exploité le cabaret à partir du 1er mai 2009 et a simplement laissé ses meubles et ses installations dans les locaux litigieux. C'est le lieu de préciser que les éléments que le recourant voudrait voir figurer dans l'état de fait ont déjà été pris en compte ou sont dénués de pertinence; ainsi, l'éventuelle volonté de l'intimée exprimée en 2008 de libérer le recourant de ses obligations contractuelles ne permet pas de conclure que, de 2009 à 2013, la bailleuse aurait accepté de céder gratuitement l'usage des locaux litigieux.

E. 3.3

A la fin du bail le 30 juin 2009, le recourant a continué d'occuper les locaux, contre la volonté de la bailleuse qui a immédiatement engagé la procédure d'expulsion; il y est resté 33 mois, sans exploiter d'établissement public, mais en y laissant meubles et installations. La bailleuse n'a allégué, ni a fortiori prouvé aucun dommage lié au retard pris dans les travaux de rénovation envisagés en raison de la violation par le locataire de son obligation de restitution. La seule question est donc de déterminer la compensation financière due par le recourant pour la période où il n'était plus au bénéfice d'un bail. C'est le lieu de préciser qu'aucun élément de l'arrêt attaqué ne laisse supposer que l'intimée entendait laisser gratuitement l'usage des locaux en cause pendant presque trois ans. Il n'est plus contesté que l'indemnité due pour cette occupation ne pouvait pas être fixée à hauteur du loyer convenu, dès lors que ce dernier correspondait à un usage - l'exploitation d'un établissement public de 150 places - qui ne pouvait plus être garanti par la bailleuse. Dans un cas de ce genre, la solution consistant à arrêter l'indemnité en équité, en appliquant l' art. 42 al. 2 CO , n'est pas critiquable. Que la privation des locaux contre la volonté de la bailleuse soit propre à

causer un dommage à celle-ci n'est guère contestable. A ce propos, le locataire a certes prouvé que la bailleuse n'aurait pas pu, sans réaliser les travaux de sécurité, obtenir le loyer convenu en contre-partie de la mise à disposition des locaux comme café-restaurant. Mais il n'a pas démontré que, pendant la période litigieuse, lesdits locaux étaient inutilisables et, partant, n'étaient pas susceptibles de produire un rendement. D'ailleurs, ces locaux ont été utilisés, puisque le locataire y a laissé ses meubles et ses installations. De plus, il est établi qu'à l'époque de la fin du bail en 2009, les baux portant sur les autres locaux de l'immeuble couraient encore pendant sept ans, de sorte que la possibilité de louer les locaux litigieux pendant la période en cause n'était nullement exclue. Pour déterminer équitablement le montant de l'indemnité, les premiers juges, suivis par la cour cantonale, ont pris en considération un usage comme dépôt, ce qui correspondait à l'utilisation faite par le recourant pendant presque trois ans; fondés sur leur expérience, ils ont retenu une fourchette de prix pour les dépôts au centre-ville oscillant entre 75 et 150 fr. le m² et admis le montant le plus bas. Cette appréciation, qui aboutit à une indemnité pour occupation de 1'700 fr. par mois, n'est pas critiquée en tant que telle par le recourant et ne consacre aucune violation de l' art. 42 al. 2 CO .

E. 3.4

Sur le vu de ce qui précède, force est de conclure qu'aucun des griefs soulevés par le recourant en rapport avec l'indemnité pour occupation n'est fondé. Il s'ensuit le rejet du recours.

E. 4

Le recourant, qui succombe, prendra à sa charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) et versera des dépens à l'intimée (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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