

BGer 4A_317/2021 vom 12. Oktober 2021

Bundesgericht, 2021-10-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_317_2021

FR: TF 4A_317/2021 du 12 octobre 2021

IT: TF 4A_317/2021 del 12 ottobre 2021

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire civile de droit du bail (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en la matière (art. 74 al. 1 let. a LTF). Le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1; 136 II 304 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 139 I 22 consid. 2.3; 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

E. 2.2

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 citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5) ou ont été établies en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

E. 3

Le procès en contestation du congé est soumis à la procédure simplifiée, quelle que soit la valeur litigieuse (art. 243 al. 2 let. c CPC). En vertu de l' art. 247 al. 2 let. a CPC , le tribunal doit établir les faits d'office (von Amtes wegen feststellen). Il s'agit là de la maxime inquisitoire simple, ou sociale et non de la maxime inquisitoire limitée de l' art. 296 al. 3

CPC (von Amtes wegen erforschen) (ATF 125 III 231 consid. 4a). Selon celle-là, les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés, mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1, arrêt 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 4.4.1).

E. 3.3

En l'espèce, la cour cantonale a retenu que la bailleresse était propriétaire de l'immeuble depuis 2015, et que les correspondances ainsi que l'avenant signé le 6 novembre 2015 la désignaient comme telle et que, partant, aucun motif objectif ne lui permettait de retenir que la bailleresse n'était pas propriétaire de l'immeuble au moment où elle a notifié les congés le 12 juillet 2018. En outre, la cour cantonale a considéré qu'il appartenait au locataire d'alléguer et de fournir des éléments corroborant l'argument qu'il soulève à l'appui de sa contestation du congé.

E. 3.4

Le locataire tente de faire échec à la résiliation du bail notifiée par l'intimée: il objecte un fait dirimant pour lequel il supporte le fardeau de la preuve. Il lui appartenait en application de l' art. 8 CC de contester et d'apporter la preuve de celui-ci, ce qu'il aurait aisément pu faire en requérant un extrait du registre foncier. La cour cantonale étant parvenue à une conviction sur la base de l'appréciation des preuves, il n'y a plus de place pour une violation de l' art. 8 CC . La cour cantonale n'a en outre pas retenu un fait non prouvé par une partie nonobstant la contestation de l'autre puisque le locataire n'a jamais formellement contesté ce fait. Enfin, dans ces circonstances, il n'appartenait pas à la cour cantonale de se livrer à une quelconque investigation de sa propre initiative. Le moyen tiré de la violation de l' art. 8 CC est ainsi mal fondé.

E. 4

Dans le cadre de la contestation de son congé, le recourant soutient que la bailleresse s'est conduite de mauvaise foi en concluant avec lui un avenant au contrat de bail, qui prévoyait une nouvelle échéance de bail au 31 janvier 2018. Invoquant une violation de l' art. 8 CC , le recourant reproche à la cour cantonale de s'être contentée de croire la version de la bailleresse sans élément au dossier corroborant ce fait et au seul motif que cette version n'était pas contredite par d'autres éléments du dossier.

E. 4.1.1

Lorsque la résiliation est donnée hors d'une période de protection au sens de l' art. 271a let . d et e CO, la violation du principe de la bonne foi n'est pas présumée. Au sens de l' art. 8 CC , il revient donc au destinataire du congé de prouver une telle violation pour en déduire le caractère contestable de la résiliation (ATF 120 II 105 consid. 3c, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, n° 38 ad art. 271 CO). Le principe de la bonne foi étant une notion juridique, le destinataire de la résiliation doit prouver des faits dont on peut déduire une violation de ce principe (arrêt 4A_345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3).

E. 4.1.2

En l'espèce, la cour cantonale s'est justement fondée sur cette règle pour en déduire que les parties ont signé un avenant au bail afin d'y intégrer la mise en fonction d'une chaufferie commune et d'uniformiser les baux de l'immeuble en prévoyant une nouvelle échéance de

tous les baux fixée au 31 janvier 2018, ce contre quoi le locataire n'a pas soulevé de faits dont on puisse déduire que cela soit intervenu de mauvaise foi. Le locataire n'a ainsi pas établi de faits soutenant sa thèse selon laquelle la bailleresse aurait agi de mauvaise foi. Ce devoir lui incombant, c'est à juste titre que la cour cantonale ne l'a pas retenu. Le grief du recourant est donc rejeté.

E. 4.2

Dans une argumentation confuse, le recourant invoque que le congé serait abusif en raison du fait que la bailleresse aurait toléré le changement de destination des locaux durant plusieurs années. Il reproche à la cour cantonale de n'avoir pas appliqué la jurisprudence fédérale applicable en cas d'abus de droit du bailleur qui met fin au bail pour un motif qu'il a toléré durant de nombreuses années.

E. 4.2.1

La cour cantonale a retenu au contraire que la bailleresse n'a jamais toléré de changement de destination des locaux. En effet, elle en a demandé le respect dès la mise en gérance des locaux par courrier du 10 mars 2014, puis en janvier 2015 à mesure des changements d'exploitants qu'elle a découverts dans la FOSSC.

E. 4.2.2

Le recourant ne conteste pas cette appréciation de la cour cantonale et se contente d'opposer sa propre version à celle retenue par la cour dans l'arrêt. Son argumentation n'atteignant pas le niveau d'exigence de motivation de l' art. 106 al. 2 LTF , son grief pour démontrer l'arbitraire de l'appréciation de la cour cantonale est irrecevable.

E. 5

Le recourant conteste encore l'arrêt cantonal en ce qu'il ne lui a pas accordé de prolongation du contrat de bail.

E. 5.1

La cour cantonale a jugé que le locataire n'ayant pas déposé sa déclaration d'impôts, il n'a pas prouvé que l'exploitation des locaux était sa seule source de revenus. Elle a également retenu que le locataire n'a pas non plus établi qu'il exploitait lui-même les locaux. Au contraire, il en a confié l'exploitation à plusieurs exploitants successifs et il n'a pas allégué percevoir de revenu de la mise en gérance. En considérant que le locataire n'a ainsi pas démontré que la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles, la cour cantonale lui a refusé la prolongation de six ans qu'il requérait.

E. 5.2

En contradiction avec ce qu'il a soutenu jusqu'ici dans son recours et avec l'intégralité de l'état de fait retenu par la cour cantonale, le recourant soutient soudain qu'il exploite lui-même les locaux. Le recourant ajoute qu'à supposer qu'il ne les exploite pas lui-même, il les aurait certainement mis en gérance. Cette version des faits est en contradiction avec la version retenue par la cour cantonale (sur laquelle doit se fonder le Tribunal fédéral selon l' art. 105 al. 1 LTF), sans justifier en quoi elle serait manifestement inexacte ou établie en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF , et encore moins en quoi la correction d'un tel vice serait susceptible d'influer sur le sort de la cause. Le grief du recourant est par conséquent irrecevable.

E. 6

Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires sont mis à la charge de son auteur. L'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer et a succombé sur l'effet suspensif, n'a pas droit à des dépens (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 LTF).

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