

BGer 4A_448/2021 vom 11. April 2022

Bundesgericht, 2022-04-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_448_2021

FR: TF 4A_448/2021 du 11 avril 2022

IT: TF 4A_448/2021 del 11 aprile 2022

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans le délai fixé par la loi (art. 100 al. 1, art. 46 al. 1 let. b et art. 45 al. 1 LTF) par la demanderesse, qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur appel par le tribunal supérieur du canton de Vaud (art. 75 LTF) dans une affaire civile de droit du bail (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse dépasse 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF ; cf. ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3), le recours en matière civile est en principe recevable.

E. 2.1

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 140 III 115 consid. 2; 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).

Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

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 et les références citées). 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 et les références citées). 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). 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). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral applique en principe d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal (ou à l'état de fait qu'il aura rectifié). Cela ne signifie pas que le Tribunal fédéral examine, comme le ferait un juge de première instance, toutes les

questions juridiques qui pourraient se poser. Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l' art. 42 al. 2 LTF , il ne traite que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2, 86 consid. 2). Il n'est en revanche pas lié par l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4).

E. 3

La recourante fait grief à la cour cantonale d'avoir, d'une part, considéré qu'il serait douteux que l'immeuble litigieux puisse être qualifié d'ancien et, d'autre part, d'avoir refusé de tenir compte des statistiques privées et vaudoises auxquelles elle avait fait référence pour prouver que le loyer pouvait être augmenté et, partant, que la résiliation du bail pour motifs économiques était valable. Elle sollicite le complètement de l'état de fait s'agissant du caractère ancien de l'immeuble litigieux et invoque respectivement une violation des art. 269 et 269a CO et des art. 271 et 271a CO .

E. 3.1

Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1, sous réserve de la précision apportée par l' ATF 143 III 344 consid. 5.3; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt 4A_69/2021 du 21 septembre 2021 consid. 4.1.1 et les arrêts cités).

Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêt 4A_69/2021 précité consid. 4.1.1 et les arrêts cités). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

En principe, le bailleur est donc libre de résilier le bail du locataire pour des motifs économiques, l'ordre juridique lui permettant d'optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi, comme le locataire peut le résilier pour occuper un logement meilleur marché (ATF 136 III 190 consid. 2; 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêt 4A_69/2021 précité consid. 4.1.1 et l'arrêt cité).

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi: lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt 4A_69/2021 précité consid. 4.1.2 et l'arrêt cité).

E. 3.1.1

Le congé donné par le bailleur pour des motifs économiques n'est donc annulable que s'il se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi au sens des art. 271 et 271a CO (arrêt 4A_69/2021 précité consid. 4.1.3 et les arrêts cités).

La résiliation donnée par le bailleur pour optimiser le rendement de son bien (

Ertragsoptimierungskündigung), c'est-à-dire pour obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne constitue pas, en règle générale un abus de droit. Une restriction au libre exercice du droit de résiliation ne peut être déduite abstraitement de la loi, mais doit découler des rapports spécifiques qui unissent les parties au contrat de bail et elle trouvera, le cas échéant, sa justification dans la confiance que l'un des partenaires contractuels aura pu éveiller chez l'autre. La résiliation ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite: il faut que le bailleur soit en mesure d'exiger d'un nouveau locataire un loyer supérieur à celui payé jusque-là par le preneur congédié. En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue du loyer permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme au prix du marché et lui procure un rendement suffisant. Une telle situation tombe sous le coup de l'interdiction de l'abus de droit. Exceptionnellement, selon les circonstances, même la résiliation donnée pour obtenir un rendement plus élevé, mais non abusif, pourra être constitutive d'abus de droit lorsque, par exemple, le bailleur ne dispose que d'une réserve de hausse insignifiante et n'en fait pas moins usage afin de se débarrasser commodément, par ce biais, d'un locataire qui ne lui convient plus. Il s'agit uniquement pour le juge de déterminer si une augmentation est possible en application de la méthode absolue, et non de se prononcer sur le caractère abusif ou non d'une augmentation déterminée, ni de fixer le loyer maximal non abusif (ATF 136 III 74 consid. 2.1; 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêt 4A_69/2021 précité consid. 4.1.3 et les arrêts cités). Il découle de la jurisprudence que le bailleur a notamment la possibilité de résilier de manière ordinaire un contrat de bail lorsque le loyer actuel très avantageux ne lui procure pas un revenu correspondant au rendement net admissible (art. 269 CO ; ATF 141 III 245 consid. 6.3; 122 III 257 consid. 3) ou aux loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a let. a CO ; ATF 141 III 569 consid. 2.1.2).

Cette jurisprudence, qui repose sur l'application de la méthode de calcul absolue, a fait l'objet de critiques en doctrine: dès lors que le locataire actuel bénéficie de la protection de son loyer selon la méthode relative, la résiliation ordinaire du bail pour obtenir, selon la méthode de calcul absolue, un loyer plus élevé d'un nouveau locataire reviendrait à détourner les règles sur l'augmentation de loyer (cf. notamment ROGER WEBER, *Basler Kommentar*, 7e éd. 2020, no 16 ad art. 271/271 a CO et les références citées; ANITA THANEI, in *Mietrecht für die Praxis*, 9e éd. 2016, p. 789 et les références de la note 120; SOLUNA GIRÓN, *Die missbräuchliche Kündigung von Wohn- und Geschäftsraummiete*, in *Jusletter* du 25 août 2014, n. 92-94). Il n'y a toutefois pas lieu d'examiner ici ces critiques, puisque le recours doit en tout état de cause être rejeté.

E. 3.1.2

Dans l'application de la méthode absolue, les deux critères absolus que sont le critère du rendement net (fondé sur les coûts) et le critère des loyers du marché (c'est-à-dire les loyers comparatifs appliqués dans la localité ou le quartier) sont antinomiques, et partant exclusifs l'un de l'autre. Ainsi, le critère fondé sur un calcul concret et individuel du coût (soit le rendement net) ne peut pas être combiné avec des facteurs liés au marché, tels qu'une valeur objectivée de l'immeuble (ATF 147 III 14 consid. 4.1 et les arrêts cités; 139 III 13 consid. 3.1.2; 120 II 240 consid. 2).

Le critère du rendement net de l' art. 269 CO se base sur le rendement net des fonds propres investis. Le loyer doit, d'une part, offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis et, d'autre part, couvrir les charges immobilières (ATF 147 III 14 consid.

4.1.1; 141 III 245 consid. 6.3 et les références citées). Le loyer est ainsi contrôlé sur la base de la situation financière de la chose louée à un moment donné, sans égard aux accords antérieurs passés avec le locataire, lesquels ne sont pris en considération que dans l'application de la méthode relative (ATF 147 III 14 consid. 4.1.1 et les arrêts cités).

Le critère absolu des loyers usuels de la localité ou du quartier de l' art. 269a let. a CO est fondé sur les loyers du marché. L'art. 11 de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221.213.11) détermine les loyers déterminants pour le calcul de ceux-là: il s'agit des loyers de logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1), à l'exclusion des loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). Les statistiques officielles doivent être prises en considération (al. 4) (sur le calcul selon ce critère, cf. ATF 141 III 569 consid. 2.2). Ces prescriptions correspondent à celles de l'ancien droit, qui figuraient à l'art. 15 al. 1 let. a de l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL; RS 221.213.1) (seul le critère de la dimension y a été expressément ajouté; cf. ATF 123 III 317 consid. 4 et la référence à la doctrine) (ATF 147 III 14 consid. 4.1.2).

La preuve des loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a let. a CO) peut être apportée au moyen de deux méthodes (cf. art. 11 al. 1 et 4 OBLF ; cf. ATF 141 III 569 consid. 2.2.1; ATF 147 III 14 consid. 4.1.2 et l'arrêt cité).

Premièrement, il est possible de se baser sur des logements de comparaison, lesquels doivent être au nombre minimal de cinq et présenter, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction, tout en tenant compte de l'évolution récente de leurs loyers au regard du taux hypothécaire et de l'indice suisse des prix à la consommation (ATF 147 III 14 consid. 4.1.2.1; 141 III 569 consid. 2.2.1 et 2.2.3). L' art. 11 al. 3 OBLF prescrit d'exclure les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché.

Secondement, le juge peut appliquer la méthode des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF). Celles-ci doivent satisfaire aux exigences de l' art. 11 al. 1 OBLF et, partant, contenir des données chiffrées suffisamment différenciées et dûment établies selon les critères précités (ATF 147 III 14 consid. 4.1.2.2; 141 III 569 consid. 2.2.1-2.2.2).

E. 3.1.3

Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier, en ce sens que le locataire peut toujours tenter de prouver que le loyer permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif (art. 269 CO), et ce n'est donc qu'en cas de difficulté ou d'impossibilité de déterminer le caractère excessif du rendement net qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF 147 III 14 consid. 4.2; 124 III 310 consid. 2b).

Pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée: le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier l'emporte sur le critère du rendement net des fonds propres investis (ATF 147 III 14 consid. 4.2; 140 III 433 consid. 3.1; 122 III 257 consid. 4a/bb). Est ancien un immeuble dont la construction ou la dernière acquisition remonte à trente ans au moins, au moment où débute le bail; autrement dit, ce délai de trente ans commence à courir soit à la date de la construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition, et doit être échu au moment où débute le bail (ATF 147 III 14 consid. 4.2; 144

III 514 consid. 3.2).

E. 3.1.4

Conformément à la règle générale de l' art. 8 CC , le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation de la résiliation du bail (arrêts 4A_69/2021 précité consid. 4.2; 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1).

Le bailleur qui résilie a toutefois le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par lui (cf. art. 160 al. 1 let. b CPC ; sur le devoir de collaboration en général, cf. ATF 142 III 568 consid. 2.1; 140 III 433 consid. 3.1.2; arrêt 4A_17/2017 du 7 septembre 2017 consid. 2.2.1; dans le contexte du congé pour motifs économiques, cf. ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêts 4A_69/2021 précité consid. 4.2; 4A_472/2007 précité consid. 2.1).

Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il est normal que le bailleur produise toutes les pièces pertinentes et, s'il ne le fait pas, qu'il doive se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par lui (art. 164 CPC ; cf. ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêts 4A_69/2021 précité consid. 4.2; 4A_472/2007 précité consid. 2.1).

Au cas où, nonobstant l'application de la maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 let. a en lien avec l' art. 243 al. 2 let . c CPC; cf. ATF 141 III 569 consid. 2.3), un doute subsiste quant à la possibilité de majorer le loyer en cause, le bailleur en supporte les conséquences (ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêts 4A_69/2021 précité consid. 4.2; 4A_472/2007 précité consid. 2.1).

E. 3.2

La cour cantonale a retenu (1) qu'il n'était pas contesté que la bailleuse n'avait produit aucun document permettant de procéder à un calcul du rendement net de l'immeuble ni n'avait fourni les cinq éléments comparatifs exigés au regard du critère des loyers du quartier, (2) qu'il n'existe pas de statistiques officielles au sens de l' art. 11 al. 4 OBLF dans le canton de Vaud, rappelant que les premiers juges avaient considéré que les statistiques vaudoises invoquées par la bailleuse établissaient seulement le loyer moyen des logements occupés dans le canton de Vaud selon le nombre de pièces, sans égard à leur situation, à l'agencement et à la dimension des pièces, à l'état d'entretien, à l'équipement et à l'année de leur construction, (3) qu'en outre, les premiers juges avaient constaté, lors de l'inspection locale de l'immeuble litigieux, que la maison est vétuste et que deux de ses cinq pièces, cuisine non comprise - soit la salle à manger et le bureau - étaient d'une superficie inférieure à 9 m² et devaient donc être considérées comme des demi-pièces, et que les statistiques vaudoises faisaient état d'un loyer mensuel moyen de 1'613 fr. pour un logement de quatre pièces, soit bien moins que le loyer litigieux de 2'250 fr. par mois, (4) que la bailleuse ne saurait se prévaloir des statistiques privées invoquées, en tant qu'elles ne tenaient compte que du nombre de pièces, et des arrêts qu'elle avait cités, dans la mesure où les situations n'étaient pas comparables car il ne s'agissait pas en l'occurrence de fixer le loyer initial, et (5) que l'on pouvait au demeurant douter que l'immeuble litigieux pût être qualifié d'ancien, dans la mesure où sa dernière acquisition datait de 2012.

E. 3.3

La recourante conteste, d'une part, les doutes exprimés par la cour cantonale s'agissant du caractère ancien de l'immeuble litigieux. En substance, elle invoque que D._____ était

propriétaire de celui-ci depuis au moins le 14 octobre 1987 avant son transfert à E. _____ et que le transfert de patrimoine avec actifs et passifs ne constitue pas un changement de propriété et sollicite le complètement de l'état de fait sur ce point. Elle invoque toutefois également que l'immeuble litigieux serait " détenu par X. _____ SA depuis plus de quatre décennies au moins " .

D'autre part, la recourante reproche à l'autorité précédente d'avoir refusé de prendre en compte les statistiques privées de Wüest Partner AG et les statistiques vaudoises. S'agissant des statistiques privées, elle avance que la cour cantonale les aurait déjà validées dans son arrêt XZ17.043765-190382-190895 383 du 8 juillet 2019 consid. 4.3.2 et que c'est à tort qu'elle aurait indiqué que cet arrêt concernerait une situation différente. Selon ces statistiques, le loyer mensuel d'un bien de quatre pièces dans la région de Nyon s'élève à 2'820 fr. et celui d'un bien de cinq pièces se monte à 3'470 fr., soit un loyer très largement supérieur à celui payé par les intimés. Cela serait corroboré par les statistiques du canton de Vaud, selon lesquelles le loyer mensuel moyen d'un logement de six pièces ou plus était de 2'622 fr. en 2017.

E. 3.4

La question de savoir si l'immeuble litigieux doit être qualifié ou non d'ancien selon les principes rappelés ci-dessus (cf.

supra consid. 3.1.3) peut être laissée ouverte, comme l'a du reste effectué la cour cantonale. En effet, la recourante n'invoque ni n'établit que ce serait à tort que celle-ci a retenu qu'elle n'avait produit aucun document permettant de procéder à un calcul du rendement net de l'immeuble ni n'avait fourni les cinq éléments comparatifs exigés au regard du critère des loyers du quartier. Dès lors, seules les statistiques officielles peuvent encore permettre à la recourante d'établir qu'elle pouvait obtenir un loyer plus élevé et, partant, que la résiliation du bail qu'elle a prononcée pour motifs économiques n'était pas contraire à la bonne foi et, donc, annulable. Pour les mêmes motifs, l'état de fait constaté par la cour cantonale ne sera pas complété, les faits litigieux n'étant pas déterminants pour l'issue du litige (art. 97 al. 1 LTF).

La question de l'utilisation des statistiques privées et des statistiques vaudoises peut également rester ouverte. S'agissant de celles-ci, la recourante ne conteste pas l'appréciation des premiers juges, confirmée par la cour cantonale, selon laquelle, au vu de la taille de deux des cinq pièces de l'immeuble litigieux, celui-ci doit être considéré comme un logement de quatre pièces. Or, il ressort des statistiques vaudoises que le loyer mensuel moyen d'un logement de quatre pièces s'élève à 1'613 fr., soit un loyer inférieur à celui des intimés.

Quant aux statistiques privées, la recourante ne s'en prend pas aux constatations de l'autorité précédente, selon lesquelles lesdites statistiques ne sont pas suffisamment différenciées car elles ne tiennent compte que du nombre de pièces. Dès lors, elle n'allègue ni n'établit que ces statistiques, qui ne sauraient en outre être considérées comme officielles, répondraient aux exigences de l' art. 11 al. 1 OBLF (cf.

supra consid. 3.1.2).

Enfin, contrairement à ce qu'argue la recourante, l'arrêt dont elle se prévaut concerne, comme l'a à juste titre considéré la cour cantonale, une situation différente, soit celle de la fixation du loyer initial. Dans ce contexte, le juge qui doit fixer le loyer peut être amené à

tenir compte de statistiques qui, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l' art. 11 OBLF , constituent, faute de mieux, un repère objectif pouvant être pris en compte pour fixer le loyer admissible (cf. ATF 147 III 14 consid. 6.1.3); cette possibilité n'est toutefois pas ouverte dans le contexte d'une résiliation du bail pour motifs économiques lorsque le juge doit se prononcer sur la validité de la résiliation.

Les griefs doivent donc être rejetés, dans la mesure de leur recevabilité.

E. 4

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

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

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