

# BGer 4A 568/2008 vom 18. Februar 2009

Bundesgericht, 2009-02-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_568\\_2008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_568_2008)

FR: TF 4A 568/2008 du 18 février 2009

IT: TF 4A 568/2008 del 18 febbraio 2009

## Regeste

bail à loyer; résiliation | Droit des contrats

## Erwägungen

### E. 1

Dans une contestation concernant la validité d'une résiliation de bail, selon la jurisprudence pertinente pour l'application des art. 51 al. 1 let. a, 51 al. 2 et 74 al. 1 let. a LTF, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; s'il y a lieu, il faut prendre en considération la période de protection de trois ans, à compter dès la fin de la procédure judiciaire, qui est prévue par l' art. 271a al. 1 let. e CO ( ATF 111 II 384 consid. 1 p. 386; voir aussi ATF 119 II 147 consid. 1 p. 149). En l'espèce, le loyer d'une seule année excède la valeur litigieuse minimale qui est fixée à 15'000 francs. Pour le surplus, le recours est dirigé contre un jugement final ( art. 90 LTF ), rendu en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ) et en dernière instance cantonale ( art. 75 al. 1 LTF ). Il est formé par une partie qui a pris part à l'instance précédente et succombé dans ses conclusions ( art. 76 al. 1 LTF ). Introduit en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ) et dans les formes requises (art. 42 al. 1 à 3 LTF), le recours en matière civile est en principe recevable, de sorte que le recours constitutionnel, subsidiaire ( art. 113 LTF ), est exclu.

### E. 2

Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral ( art. 95 let. a LTF ). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux ( art. 106 LTF ). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours ( art. 42 al. 2 LTF ; ATF 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254), et il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée ( art. 106 al. 2 LTF ; ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246; 133 II 249 consid. 1.4.2). Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée ( art. 105 al. 1 LTF ); en règle générale, les allégations de fait et les moyens de preuve nouveaux sont irrecevables ( art. 99 al. 1 LTF ). En l'espèce, la demanderesse argue vainement de nombreux faits qui ne sont pas constatés par la Chambre des recours. Le Tribunal fédéral peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l' art. 9 Cst. ( ATF 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252), ou établies en violation du droit ( art. 105 al. 2 LTF ). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). Cette partie ne peut toutefois pas se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres

allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; elle doit plutôt indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable, et une critique qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable ( ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 261/262; 125 I 492 consid. 1b p. 495).

### **E. 3**

Il est constant que les parties se sont liées par un contrat de bail à loyer de durée indéterminée, portant sur l'usage de locaux commerciaux, et que chacune d'elles avait le droit de résilier ce contrat conformément à l' art. 266a al. 1 CO .

### **E. 4**

Aux termes de l' art. 271 al. 1 CO , la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte ( ATF 120 II 31 consid. 4a p. 32). En règle générale, le congé donné pour un motif d'ordre économique est conciliable avec les règles de la bonne foi, et le locataire n'est pas autorisé à réclamer l'annulation du congé que lui signifie le bailleur en vue d'obtenir, d'un nouveau locataire qui lui succédera dans les locaux, un loyer plus élevé mais néanmoins compatible avec l' art. 269 CO réprimant les loyers abusifs ( ATF 120 II 105 consid. 3b/bb p. 110). Elucider le motif d'un congé relève de la constatation des faits ( ATF 115 II 484 consid. 2b p. 486; arrêt 4C.61/2005 du 27 mai 2005, consid. 4.1, SJ 2006 I 34 p. 35), de sorte que, en principe, ce point échappe au contrôle du Tribunal fédéral. La Chambre des recours constate les difficultés financières de la demanderesse à la fin de septembre 2006: cette société se trouvait en état de surendettement et elle ne parvenait plus à payer ses fournisseurs; c'est l'intervention d'un actionnaire qui lui a évité la faillite. Elle constate aussi que la défenderesse, informée de la situation défavorable de sa cocontractante, redoutait de ne plus recevoir le loyer alors que cette ressource constituait son principal revenu; que la défenderesse a, pour ce motif, décidé de mettre fin au rapport de location, et que, avant de résilier le bail, elle a cherché un nouveau locataire afin d'éviter une vacance des locaux. La Chambre considère que le motif ainsi invoqué par la défenderesse, soit la crainte de ne plus recevoir le loyer, n'était pas un simple prétexte et qu'il est au contraire plausible, alors même que le changement de locataire s'accompagnera d'une hausse considérable du loyer. La Chambre des recours procède ainsi à une constatation de fait, portant sur le mobile de la défenderesse, qui lie le Tribunal fédéral. La demanderesse se plaint vainement d'arbitraire en opposant simplement sa propre opinion au jugement de l'autorité précédente; cette protestation est irrecevable au regard de l' art. 97 al. 1 LTF . Pour le surplus, vouloir parer au risque de pertes ou de retards dans l'encaissement du loyer est un motif digne de protection. Il importe peu que la défenderesse eût peut-être aussi eu la possibilité de prendre des mesures différentes, telles que réclamer l'accroissement des sûretés déjà constituées par la demanderesse, au lieu de chercher d'emblée un autre locataire jouissant d'une situation plus favorable. Il importe tout aussi peu que la situation de la demanderesse se soit peut-être améliorée après la résiliation du bail. Enfin, si le motif du congé ne consistait pas dans le dessein de percevoir un loyer plus élevé, la Chambre des recours était dispensée de vérifier, au regard du rendement de l'immeuble et des prix du marché, si le loyer pouvait légalement être augmenté (cf. ATF 120 II 105 consid. 3b/bb p. 110). La demanderesse se plaint à tort d'un jugement contraire à l' art. 271 al. 1 CO .

## **E. 5**

Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité ( art. 4 CC ), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local ( art. 272 al. 2 CO ; ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230). Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité prise en dernière instance cantonale. Il intervient lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; en outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (même arrêt; voir aussi ATF 133 III 201 consid. 5.4 p. 211; 132 III 109 consid. 2 p. 111/112). La Chambre des recours constate que la demanderesse n'utilise plus les locaux loués, actuellement, que pour la vente de ses produits, à l'exclusion de toute production; que la pénurie de locaux commerciaux au Mont-sur-Lausanne, alléguée par cette partie, n'est pas notoire ni établie, et que, au contraire, il n'existe pas de « difficulté particulière » pour trouver, dans la région, une surface de vente équivalant à ces locaux. La Chambre prend aussi en considération que la demanderesse disposait de plus de dix-huit mois pour déplacer son exploitation. Cet élément est pertinent car il incombe au locataire d'entreprendre sans délai, dès réception du congé signifié par l'autre partie, des recherches sérieuses en vue de trouver des locaux de remplacement, et ces recherches doivent être accomplies aussi lorsque le locataire tient le congé pour annulable et décide de le contester (Raymond Bisang et al., *Das schweizerische Mietrecht*, 3e éd., Zurich 2008, nos 34 et 35 ad art. 272 CO ; voir aussi David Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, ch. 3.12 p. 782). En l'absence de toute circonstance particulière, dûment constatée et rendant difficile de trouver à temps des locaux de remplacement, le congé n'entraîne pas de conséquences pénibles aux termes de l' art. 272 al. 1 CO ; le locataire n'est pas autorisé à invoquer les inconvénients inhérents à tout déménagement, tels que la perte de clientèle consécutive au déplacement d'un point de vente, qui seraient seulement différés mais pas atténués par une éventuelle prolongation du bail (Lachat, *op. cit.*, ch. 3.2 p. 771). Dans la présente affaire, au regard des faits constatés, le refus de la prolongation échappe à toute critique.

## **E. 6**

Le recours en matière civile se révèle privé de fondement, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre.

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