

VD_FINDINFO HC / 2012 / 295 vom 23. April 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-04-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___295

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 295 du 23 avril 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 295 del 23 aprile 2012

Regeste

RÉSILIATION, BAIL À LOYER, ANNULABILITÉ, ABUS DE DROIT | 271 CO, 271a al. 1 let. a CO, 312 al. 1 CPC (CH), 317 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

Pour décider si la voie de l'appel ou du recours est ouverte au regard des art. 308 et 319 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 271), il convient de se fonder sur la valeur litigieuse calculée selon le droit fédéral. Celle-ci 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. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A_634/2009 du 3. 3. 2010 c.1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le loyer mensuel net du bail portant sur les locaux commerciaux s'élève à 3'400 fr. et celui pour les quatre places de parc à 400 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. Par conséquent, la voie de l'appel est ouverte selon l'art. 308 al. 2 CPC. Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent appel est formellement recevable.

E. 2

a) L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, t. II, 2ème éd., 2010, n. 2399 p. 435). L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). L'autorité d'appel applique le droit d'office: elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396 p. 435; Spühler, Basler Kommentar, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel"). b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux, et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, op. cit., JT 2010 III 136-137). La doctrine est divisée sur le point de savoir si la maxime inquisitoire, applicable en matière de résiliation de bail (art. 243 al. 2 et 247 al. 2 CPC), est applicable également en appel et si des faits et moyens de preuves nouveaux sont

dès lors admissibles en deuxième instance, même si les conditions restrictives de l'art. 317 al. 1 CPC ne sont pas réalisées. Certains auteurs considèrent que l'art. 229 al. 3 CPC devrait s'appliquer par analogie. Cette opinion se fonde essentiellement sur le Message du Conseil fédéral qui affirme que la maxime inquisitoire, lorsqu'elle est prévue notamment dans certains cas de procédure simplifiée ou sommaire, doit s'appliquer aussi en appel (FF 2006 p. 6982). Le Message se réfère toutefois à des règles sur les novae en deuxième instance très différentes de celles retenues par les chambres. L'art. 317 al. 1 CPC finalement adopté ne contient pas de règle élargissant la possibilité d'invoquer des faits ou preuves nouveaux dans les cas soumis à la maxime inquisitoire, contrairement à la règle résultant en première instance de l'art. 229 al. 3 CPC. On ne saurait y voir une lacune de la loi et l'on doit bien plutôt admettre qu'il s'agit d'un silence qualifié impliquant qu'en appel les novae seront soumis au régime ordinaire. Les parties peuvent toutefois faire valoir que le juge de première instance a violé la maxime inquisitoire en ne prenant pas en considération certains faits (JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées). En l'espèce, l'appelant requiert l'audition d'un nouveau témoin, J. _____, locataire d'un bureau dans le même immeuble sis à l'av. [...], afin de démontrer que la situation n'aurait pas changé depuis l'administration des preuves effectuée par le tribunal des baux. Toutefois, comme exposé ci-après au considérant 3ca), cette requête doit être rejetée.

E. 3

a) L'appelant conteste l'annulation de la résiliation en faisant valoir une mauvaise appréciation des preuves de la part du tribunal des baux, lorsque celui-ci retient que l'appelant a échoué dans la preuve du motif invoqué à l'appui de la résiliation, soit l'inoccupation des locaux loués à l'av. [...] en raison du déplacement de l'agence de l'intimée à l'av. [...] ; cette inoccupation des locaux ne saurait être justifiée au regard de l'autorisation de changer d'affectation accordée par le Service du logement le 27 juillet 1984. L'appelant invoque encore que, à supposer que le motif de congé ne soit pas prouvé, cela ne signifierait pas pour autant que la résiliation soit automatiquement abusive et doive être annulée. La locataire n'aurait pas apporté la preuve des faits permettant de constater que celle-ci était abusive. b) A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence (ATF 120 II 31 c. 4a), la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC [Code civil du 10 décembre 1907; RS 210]) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Le congé est abusif s'il ne répond à aucun intérêt digne de protection, s'il est purement chicanier ou s'il conduit à une disproportion manifeste des intérêts en présence (ATF 132 III 737 c. 3.4.2; ATF 120 II 31 c. 4a). Afin que les parties contractantes puissent se représenter les intérêts en jeu, le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). Un défaut de motivation ou une motivation incorrecte peut constituer un indice de l'inexistence d'un intérêt digne d'être protégé, sérieux et objectivement reconnaissable (ATF 132 III 737 c. 3.4.2). La motivation du congé doit reposer sur des faits réels qui sont déjà survenus au jour de la résiliation du bail (Higi, Commentaire zurichois, 4 e éd., 1996, n. 119 ad art. 271 CO; Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 733). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité (ATF 125 III 231 c. 4b et les références citées). Par conséquent, en tant que telles, des indications mensongères sur les raisons qui ont amené une partie à mettre fin au contrat de bail ne peuvent affecter la validité d'un congé. L'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 c. 4b; ATF 132 III 737 c. 3.4.2 ; Barbey, Commentaire du droit du bail, chapitre

III, 1991, n. 290 et 319 ad art. 271-271a CO; Corboz, Les congés affectés d'un vice, 9 e séminaire sur le bail à loyer, 1996, p. 22; Higi, op. cit., n. 149 ad art. 271 CO; Tercier, Les contrats spéciaux, 4e éd., 2009, n. 2451, p. 354; Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., p. 656 ; Conod, in Droit du bail à loyer : Commentaire pratique, 2010, n° 23 ad art. 271 CO et réf. ; CREC I du 8 novembre 2011/272 c. 6b). S'il est en revanche établi que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (Barbey, op. cit., n. 45 ad art. 271-271a CO). En principe, l'invocation par le bailleur de nouveaux motifs en cours de procédure, autres que ceux donnés à l'origine est exclue. Toutefois, exceptionnellement, si le motif réel du congé apparaît en procédure comme légitime, le congé sera validé (Conod, op. cit., n. 26 ad art. 271 CO). L'existence d'un motif de résiliation s'apprécie au moment de la déclaration de résilier. C'est toutefois la situation réelle qui prévaut, quand bien même elle n'est établie que postérieurement à la résiliation (cf. s'agissant des motifs pouvant être invoqués en matière de résiliation du contrat de travail, ATF 127 III 310 c. 4a, JT 2001 I 367; Carruzzo, Le contrat individuel de travail, 2009, p. 556). Le bailleur pourra ainsi invoquer un motif qui a été découvert après coup mais qui aurait été de nature à justifier le congé si l'auteur de la résiliation en avait eu connaissance en temps utile. ca) En l'espèce, l'appelant estime que le texte de la pancarte « Nous sommes à votre disposition à notre bureau [...]... » apposé sur la porte des locaux loués à l'av. [...] démontrerait que l'intimée n'y exerce plus d'activité. D'une part, ceci serait corroboré par le témoignage de Z._____, qui a indiqué que si des gens sonnaient chez lui, il les renvoyait à l'av. [...]. D'autre part, les autres témoins auraient confirmé que l'intimée avait changé le lieu d'exploitation de son agence. Toutefois, le témoin H._____, apprentie pendant une longue période auprès de l'intimée, a expliqué la présence de cette affiche par le fait que la réception de la clientèle n'intervenait qu'à l'av. [...]. Le témoin, Z._____, a également déclaré qu'il n'était présent à son bureau sis à l'av. [...] que deux à trois jours par semaine. Le témoin R._____ a déclaré exercer son activité à la fois dans les locaux de l'av. [...] et dans ceux de l'av. [...], précisant qu'une bonne partie de l'activité administrative se déroulait à l'av. [...], de sorte qu'il se retrouvait souvent seul à l'av. [...], où se trouvait du matériel nécessaire pour travailler. Il a expliqué que les bureaux de l'av. [...] présentaient une meilleure visibilité pour la vente, mais que les locaux sis à l'av. [...] étaient conservés en vue de maintenir l'activité de gérance de l'intimée, cette dernière étant soucieuse de séparer, également d'un point de vue géographique, ses activités liées à la vente et celles liées à la gérance. Hormis ces témoignages, l'intimée a elle-même déclaré que la plus grande partie de son personnel avait été déplacée dans ses locaux sis à l'av. [...], tout en conservant ses archives à l'av. [...], ceci en raison d'un manque de place dans les locaux de l'av. [...]. Tant la pancarte que les explications données par les témoins confirment une activité minimale de l'intimée dans ses locaux à l'av. [...], désormais destinés essentiellement à de l'archivage, d'une part, et à un certain type d'activités administratives « d'arrière-plan », d'autre part. Par conséquent, la cour de céans fait sienne l'opinion des premiers juges lorsqu'ils retiennent que l'appelant a échoué dans la preuve de l'inoccupation des locaux de l'av. [...], motif qui s'avère dès lors ne pas être réel. Le fait que la situation ait changé ou non depuis l'audition des témoins le 7 octobre 2011 n'est pas déterminant, dès lors que l'on ne saurait en l'occurrence parler d'une inoccupation des locaux à l'av. [...]. Il n'y a donc pas lieu de donner suite à la requête d'audition du témoin J._____. Rien n'empêchait par ailleurs, contrairement à ce que soutient l'appelant, un changement dans l'organisation de l'intimée depuis l'établissement

des baux. cb) Pour ce qui concerne la décision du Service du logement du 27 juillet 1984, l'appelant expose que cette décision est extrêmement restrictive, dans la mesure où le changement d'affectation est subordonné à la preuve d'un besoin effectif et impératif, une « réserve pour extension » ayant été expressément refusée. De ce fait, l'on ne pourrait pas justifier de conserver l'affectation commerciale des locaux loués pour un développement futur de l'intimée, ce qui contreviendrait à cette décision. Cependant, replacées dans leur contexte et appréciées au regard des circonstances du moment de la prise de décision par le Service du logement, l'on constate que ces restrictions concernent uniquement l'éventuel changement d'affectation d'un second appartement toujours utilisé à des fins de logement, sis dans le même immeuble, pour lequel l'autorisation de changement d'affectation n'avait pas été accordée. Le Service du logement avait en effet autorisé le changement d'affectation pour un seul appartement – objet du litige actuel –, alors que la requête concernait deux appartements de quatre pièces. Dès lors, l'argumentation de l'appelant n'est pas pertinente. A l'instar des premiers juges, l'on peut admettre que le motif du congé, à savoir que l'inoccupation des locaux sis à l'av. [...] dans l'attente d'un développement futur de l'intimée serait contraire à l'autorisation accordée par le Service du logement le 27 juillet 1984, n'est pas démontré et, dès lors, pas réel. De même, le motif du congé invoqué au moment de celui-ci par l'appelant, à savoir que l'autorisation du Service de logement n'aurait été accordée qu'à titre personnel, ne l'est également pas, puisque l'autorisation a été accordée pour les besoins de l'intimée. Ainsi, même si l'on considérait que l'appelant était lié par le motif du congé invoqué au moment de celui-ci et ne pouvait pas changer ensuite de motivation, le bailleur n'a en définitive invoqué aucun motif réel légitime. Au contraire, la résiliation apparaît être un congé-représailles pour les motifs évoqués ci-après.

E. 4

a) L'appelant soutient que le Tribunal des baux aurait opéré un renversement du fardeau de la preuve en examinant si le congé était abusif en vertu de l'art. 271a CO et en concluant à l'existence d'un congé-représailles. b) L'art. 271a al. 1 let. a CO prévoit que le congé est annulable lorsque le bailleur le donne parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. L'application de cette disposition suppose la réalisation de trois conditions, à savoir l'existence d'une prétention en relation avec le bail (1), que le locataire fait valoir de bonne foi (2) et qui provoque la résiliation du bail (3). La disposition vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation, le rapport de causalité pouvant résulter d'une grande vraisemblance. Il est toutefois loisible au bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, de démontrer que le motif véritable du congé est autre, auquel cas l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application (TF 4C.59/2007 du 25 avril 2007 c. 3.3; Higi, op. cit., n. 61 ad art. 271a CO; Lachat, op. cit., p. 741). Le locataire ne doit pas avoir fait valoir ses prétentions de manière chicanière ou excessive. La preuve de la mauvaise foi du locataire incombe au bailleur (Conod, op. cit., n. 11 ad art. 271a CO). S'agissant du congé-représailles (art. 271a al. 1 let. a CO), cette disposition s'applique également lorsque le congé est donné alors que le locataire s'apprête à faire valoir des prétentions découlant du bail. Le locataire assume le fardeau de la preuve et doit démontrer un rapport de causalité adéquate entre sa prétention et la résiliation. A cet égard, une grande vraisemblance suffit. Entre autres indices, cette vraisemblance peut résulter d'un lien temporel étroit entre prétention et résiliation, ou de l'incapacité du bailleur de prouver le motif qu'il allègue

(Lachat, op. cit., p. 741). c) En l'espèce, le commandement de payer notifié à l'appelant le 27 janvier 2011 portait sur la facture n° 97 du 9 novembre 2010 pour remboursement des salaires des concierges et des prestations indues. Cette facture résultait du bail, dans la mesure où elle concernait le remboursement des frais de nettoyage de l'immeuble sis à l'av. [...] payés par l'intimée, mais incombant, selon cette facture, à l'appelant. Il est hautement vraisemblable, au regard du lien temporel, que la première tentative de résiliation de l'appelant du 28 février 2011, réitérée le 16 mars 2011, est en rapport de causalité adéquate avec les prétentions que l'intimée a fait valoir dans le commandement de payer notifié à l'appelant quelques semaines plus tôt, ce d'autant plus que le motif de résiliation s'est avéré être un prétexte. Au regard des conditions de l'art. 271a al. 1 let. a CO, l'on peut également considérer la résiliation comme abusive et l'annuler. Les conclusions en prolongation du bail deviennent ainsi sans objet, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner plus avant les griefs de l'appelant à cet égard.

E. 5

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté en vertu de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé.

E. 6

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'380 fr., sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC ; art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens.

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