

# VD\_FINDINFO HC / 2013 / 91 vom 10. Januar 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-01-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2013\\_\\_\\_91](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___91)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 91 du 10 janvier 2013

IT: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 91 del 10 gennaio 2013

## Regeste

FORMULE OFFICIELLE, BAIL À LOYER, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, REJET DE LA DEMANDE | 269d CO, 19 al. 1 OBLF

## Erwägungen

### E. 2

Par requête adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne, la société T.\_\_\_\_\_ a conclu, principalement, à ce qu'il soit dit que la décision de la Commune de Z.\_\_\_\_\_ de ramener dès et y compris le 1<sup>er</sup> janvier 2012 le renouvellement tacite du bail à loyer du 8 janvier 1987 à une année est annulée et, subsidiairement, à ce qu'une première prolongation de bail de cinq ans dès et y compris le 1<sup>er</sup> janvier 2012 lui soit accordée. Par procès-verbal du 18 mars 2011, le Préfet du district de Lausanne a constaté l'échec de la conciliation.

### E. 3

L'appelante conteste la validité de la procuration conférée au conseil de l'intimée. Elle en déduit que le mandataire doit être éconduit d'instance et que l'intimée, ayant procédé sans autorisation valable, a échoué dans la procédure au fond et son obligation de justifier ses nouvelles prétentions. En appel, l'appelante ne prend aucune conclusion tendant à l'éconduction d'instance de l'intimée, respectivement de son mandataire. Son grief tiré du défaut de pouvoirs de représentation ne sera par conséquent pas examiné plus avant (cf. art. 58 al. 1 CPC).

### E. 4

a) L'appelante soutient que les modifications apportées par l'intimée contreviennent aux principes de loyauté et de fidélité. Elle expose qu'elle avait accepté de reprendre le bail litigieux précisément parce qu'il se renouvelait de cinq ans en cinq ans et qu'elle pouvait dès lors légitimement compter sur une longue période de bail et sur les possibilités d'obtenir une prolongation substantielle en cas de résiliation pour une échéance contractuelle.

L'appelante relève encore que les projets exposés par l'intimée ne correspondent à rien de concret, puisque les différentes mesures annoncées n'ont pas été engagées, de sorte qu'il n'existe aucun motif prépondérant qui pourrait justifier une modification de la durée de la période de renouvellement tacite du bail. b) Selon l'art. 269d CO, le bailleur qui envisage d'apporter unilatéralement au contrat des modifications au détriment du locataire doit respecter le régime applicable à l'augmentation du loyer (al. 3). L'avis de modification, qui doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation, doit être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton, indiquer les motifs de l'avis de modification et ne pas être assorti d'une résiliation ou d'une menace de résiliation (al. 1 et 2). c) En l'espèce, les premiers juges se sont référés à l'art. 269d al. 3 CO, en vertu duquel le

baillieur peut apporter des modifications unilatérales au contrat au détriment du locataire. Après avoir constaté que la nouvelle prétention de l'intimée avait fait l'objet d'une notification en temps opportun et au moyen de la formule officielle, ils ont mis en balance les intérêts en présence, soit les inconvénients que la modification du contrat engendrerait pour le locataire et les motifs invoqués par le bailleur, afin de trancher en équité. Ils ont ainsi pris en considération le projet immobilier en cours d'élaboration de réaménagement global du quartier de [...] et estimé, sur la base du dossier produit et des différents témoins entendus, que sa réalité avait été dûment établie, ce qui constituait un intérêt sérieux et digne de protection à l'introduction des nouvelles prétentions. Ils ont ajouté que ce projet, qui tend à la réalisation d'un développement urbanistique permettant d'accroître l'offre de logements et relève donc de l'intérêt public, n'apparaît en rien inconsistant ni d'emblée voué à l'échec. Les magistrats ont par ailleurs relevé que les modifications litigieuses ménagent les intérêts de la locataire, puisqu'elles permettent d'éviter une résiliation prématurée des baux et une vacance des locaux le temps que les travaux débutent, et que l'appelante pourra, le moment venu, contester la résiliation de son bail ou, le cas échéant, en demander la prolongation. Ils ont en outre souligné que si la réduction de la durée de reconduction était à même d'entraver les possibilités de gain de la locataire, ce seul intérêt économique ne suffisait pas à réduire à néant les arguments avancés par la bailleuse. Ce raisonnement, dûment étayé, est exempt de tout reproche. D'une part, l'appréciation des premiers juges ménage les intérêts de l'appelante et locataire, qui, par le biais de la modification notifiée, n'a pas dû faire face à une résiliation prématurée. D'autre part, la solution retenue préserve les intérêts de l'intimée, laquelle peut aller de l'avant s'agissant de son projet immobilier, qui répond de surcroît à un intérêt public. Le fait qu'aucune mise à l'enquête n'ait été déposée au moment de juger n'est d'aucun secours à l'appelante, puisqu'il apparaît, sur le vu de l'ensemble des actes de la cause décrits en détail dans le jugement querellé, que le projet mentionné par l'intimée est concret et sérieux. L'appelante ne démontre en tout cas pas le contraire. En définitive, force est de constater à l'instar des premiers juges que la modification unilatérale du bail objet de la notification litigieuse peut être raisonnablement imposée à l'appelante, l'intimée ayant dûment établi l'existence d'un intérêt prépondérant. Partant, le moyen de l'appelante est mal fondé.

## **E. 5**

En définitive, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'963 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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