

VD_FINDINFO HC / 2014 / 832 vom 28. Juli 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-07-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___832

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 832 du 28 juillet 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 832 del 28 luglio 2014

Regeste

RÉSILIATION, CONGÉ DE REPRÉSAILLES, PRINCIPE DE LA BONNE FOI | 270 CO, 270a CO

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes exclusivement patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 CPC). En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. 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 consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, vu le loyer de [...] fr. par mois, charges comprises, la valeur litigieuse dépasse largement le seuil de 10'000 fr. de l'art. 308 al. 2 CPC. Formé en outre en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

E. 3

L'appelante remet en cause l'appréciation des premiers juges selon laquelle le congé ordinaire signifié le 16 novembre 2010 constitue un congé de représailles. Elle soutient à cet égard qu'il ressort clairement des preuves administrées que [...] AG ne souhaitait pas reprendre le bail aux mêmes conditions et qu'il n'a donc jamais été question d'un transfert au sens de l'art. 263 CO, ce que l'intimée savait parfaitement dès le départ. Il en découle selon elle que l'on ne se trouve pas dans un cas de figure susceptible de donner lieu à un congé de représailles, puisque l'intimée ne peut être ainsi considérée comme ayant fait

valoir de bonne foi, avant la résiliation, des prétentions découlant du bail. L'appelante invoque également que l'intimée n'a jamais eu l'intention de procéder à un transfert de bail et que les premiers juges ont dès lors eu tort de conclure que le congé avait été donné pour empêcher un tel transfert, cette résiliation étant intervenue près d'une année avant la demande présentée le 4 novembre 2011 par la société locataire, qui tendait non pas à un transfert mais à la conclusion d'un nouveau bail avec [...] AG à de nouvelles conditions. Quant au motif de congé, il résiderait dans la nécessité d'améliorer la rentabilité de l'immeuble en divisant les surfaces, de façon à éviter que ses locataires ne se retrouvent en état de surendettement en étant contraints de supporter des charges de loyer excessives. a) A teneur de l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé (TF 4A_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1) et réprime le congé de représailles, infligé au locataire pour le punir d'avoir émis en dehors de toute procédure des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur la loi (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 739). Elle suppose la réunion de trois conditions cumulatives, soit (1) une prétention en relation avec le bail, (2) que le locataire fait valoir de bonne foi et (3) qui provoque la résiliation du bail par le bailleur (Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011 [ci-après : *Commentaire-SVIT*], n. 5 ad art. 271a CO ; Conod, Bohnet/Montini [éd.] *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, Bâle 2010 [ci-après : *CPra-Bail*], n. 3 ad art. 271a CO). Il suffit que le locataire soit subjectivement de bonne foi pour bénéficier de cette protection. La bonne foi n'a ainsi pas à être fondée objectivement. En revanche, le locataire qui connaît l'inanité de ses projets ou qui, après avoir découvert le caractère infondé de ses prétentions, persiste, n'est pas protégé (ATF 114 II 79 ; Conod, *CPra-Bail*, n. 10-11 ad art. 271a CO). S'agissant du fardeau de la preuve, le locataire doit prouver qu'il a soumis à son cocontractant une prétention dérivant du bail (Lachat, *op. cit.*, p. 740 ; Barbey, *Commentaire du droit du bail, Chapitre III : Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, Genève 1991, n. 80, p. 136) et rendre à tout le moins hautement vraisemblable qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation (TF 4A_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1 ; TF 4C.155/2000 du 30 août 2000 c. 2a, in *SJ 2001 I p. 17* ; Bisang et al., *Das Schweizerische Mietrecht, Kommentar*, 3 e éd., 2008, n. 14 ad art. 271a CO). Si l'existence d'une prétention du locataire doit faire l'objet d'une preuve certaine, la relation de causalité peut quant à elle résulter d'une grande vraisemblance (preuve par indices) ; plus la résiliation est, dans le temps, rapprochée de la prétention, plus le lien de causalité est probable ; la motivation du congé revêt dans ce contexte une importance primordiale (Lachat, *op. cit.*, ch. 5.2.4 p. 741 et les réf. citées). 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. 271 al. 1 let. a CO ne trouve pas application (TF 4A_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1 ; TF 4A_46/2010 du 27 avril 2010 c. 6.1 et les références citées ; TF 4C.59/2007 du 25 avril 2007 c. 3.3 ; Lachat, *op. cit.*, ch. 5.2.4 p. 741 ; CACI 23 novembre 2012/551). On relèvera en outre que la partie qui résilie a 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 de congé qu'elle invoque (TF 4A_629/2010 du 2 février 2011 c. 3.2). Lorsque, en revanche, le bailleur refuse de motiver le congé – étant précisé que la motivation du congé est obligatoire si l'autre partie la demande (art. 271 al. 2 CO) et que, si le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés avant l'ouverture de la procédure, il peut cependant les compléter ou les expliciter au cours de

celle-ci (Lachat, op. cit, p. 732) –, tarde à le faire, ou ne parvient pas à prouver le motif du congé, on admettra, avec d'autres indices, le congé de représailles (Lachat, op. cit., ch. 5.2.4 p. 741). b) En l'espèce, les premiers juges se sont fondés sur un certain nombre d'éléments de fait pour considérer qu'il y avait un lien de causalité entre la prétention de l'intimée relative au transfert du bail et le congé, de sorte que cette résiliation constituait un congé de représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Dans leur appréciation, ils ont tenu compte, à juste titre, d'un manque flagrant de transparence et de loyauté de la société bailleuse tout au long de la procédure. Après avoir résilié le bail quatre jours après l'entrevue lors de laquelle [...], courtier mandaté par l'intimée, a soumis à [...], représentant de l'appelante, la candidature de [...] AG pour la reprise des locaux, l'appelante a en effet multiplié les atermoiements sur les motifs de ce congé. Non seulement, elle a délibérément omis de faire figurer une quelconque motivation sur la formule officielle de résiliation du bail du 16 novembre 2010 et sur la lettre d'accompagnement mais, de surcroît, elle n'a pas démontré avoir justifié ce congé dans le cadre de la procédure de conciliation et sa demande déposée auprès du Tribunal des baux est également muette sur ce point. Certes, un bailleur n'a pas l'obligation absolue de motiver spontanément un congé mais de telles omissions doivent être prises en compte dans l'appréciation de son attitude générale en regard du principe de la bonne foi qui sous-tend la protection conférée au locataire par les articles 271a et 271 CO. Les autres circonstances exposées par les premiers juges, en particulier le « dialogue de sourds » que l'appelante a délibérément tenté de mener avec le magistrat instructeur l'ayant expressément invitée, à plusieurs reprises, à indiquer les motifs du congé, ainsi que la contradiction entre le motif indiqué initialement (à savoir relouer les locaux plus chers) et le motif exposé finalement en procédure (soit modifier la configuration des locaux) et l'absence d'un quelconque moyen de preuve à cet égard près de trois ans après la notification du congé, l'appelante admettant dans son appel ne même pas avoir de projet précis quant à la modification de la configuration des baux loués (appel p. 6), confirment l'impression très défavorable donnée par l'appelante. On relèvera encore, avec les premiers juges, que la résiliation du voisin « [...] » le 17 juin 2013 paraît bien opportune, intervenant deux mois avant l'audience de première instance, et que ni la formule officielle, ni la lettre d'accompagnement n'indiquent le motif du congé. Elle n'est dès lors pas propre à démontrer une stratégie visant à obtenir une meilleure exploitation des espaces, contrairement à ce que prétend l'appelante. En conséquence, on peut admettre que les velléités de transfert de bail manifestées par l'intimée ont bien incité directement l'appelante à résilier le bail. Peu importe à cet égard que les conditions posées par la loi à un tel transfert n'aient pas été réalisées, comme l'invoque l'appelante, puisqu'il suffit que le locataire soit subjectivement de bonne foi pour bénéficier de la protection conférée par l'art. 271a al. 1 let. a CO. d) Par surabondance, on relèvera que la résiliation de bail du 16 novembre 2010 contrevient également à l'art. 271 CO. Cette disposition prohibe le congé purement chicanier, ne répondant à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, dont le motif n'est qu'un prétexte (ATF 138 III 59 c. 2.1 p. 62; ATF 136 III 190 c. 2 p. 192). Il appartient en principe au locataire qui demande l'annulation du congé de prouver les circonstances de fait qui permettent de constater son caractère abusif (art. 8 CC) mais la partie qui résilie a 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 qu'elle invoque et doit se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué (TF 4A_629/2010 du 2 février 2011 c. 3.2 ; ATF 135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491 ; ATF 120 II 105 c. 3c ; TF 4C.61/2005 du 27 mai 2005 c. 4.3.1 publié in SJ 2006 I p. 34). Celui qui

donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.4.1 et réf.), une résiliation fondée sur un motif qui ne constitue qu'un prétexte ou sur un faux motif alors qu'il n'est pas possible d'établir son motif réel, étant contraire à la bonne foi (ATF 138 III 59 c. 2.1 et réf.). En l'espèce, en refusant dans un premier temps d'informer le tribunal du motif de la résiliation, avant de finalement, après de multiples prolongations de délai, en offrir un (à savoir la modification de la configuration des locaux) qui ne correspondait pas au motif initialement invoqué (soit de relouer les locaux plus chers), l'appelante ne rend pas vraisemblable le motif réel pour lequel elle a résilié le bail. Les deux motifs invoqués par l'appelante sont manifestement des prétextes au sens de la jurisprudence précitée, de sorte que la résiliation opérée viole le principe de la bonne foi de l'art. 271 CO.

E. 4

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé. Vu la valeur litigieuse de 1'312'848 fr. (36 x 36'468 fr.), les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 14'128 fr. (1'000 fr. + 13'128 fr ; art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelante qui succombe. L'appelant s'étant acquitté d'une avance de frais de 29'278 fr., un solde de 15'150 fr. doit lui être restitué. L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il ne lui sera pas alloué de dépens.

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