

VD_FINDINFO HC / 2015 / 120 vom 7. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___120

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 120 du 7 janvier 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 120 del 7 gennaio 2015

Regeste

RÉSILIATION, BAIL À LOYER, PRINCIPE DE LA BONNE FOI, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, EFFET | 271 CO, 272 CO, 316 al. 3 CPC (CH)

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 suisse du 19 décembre 2008, RS 272]) au sens de l'art. 276 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). La valeur litigieuse est en l'espèce supérieure à 10'000 francs. Interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance. Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1 er février 2012/57 c. 2a).

E. 3

a) L'appelante requiert l'audition par la cour de céans de tous les intimés faute de comparution personnelle à l'audience du 6 mai 2014. Elle demande en effet que l'on détermine leur réelle volonté quant à la résiliation de son contrat de bail et s'ils ont effectivement l'intention de relouer les locaux à l'Y. _____ SA. b) Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves si elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC). Cette disposition ne confère pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à

l'administration des preuves. L'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé si l'appelant n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. Elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 131 III 222 c. 4.3; ATF 129 III 18 c. 2.6). Elle peut aussi refuser d'administrer un moyen de preuve régulièrement offert en première instance lorsque la partie a renoncé à son administration, notamment en ne s'opposant pas à la clôture de la procédure probatoire (ATF 138 III 374 c. 4.3.1). c) Le fait qu'aucun membre de l'hoirie ne se soit présenté à l'audience du 6 mai 2014 n'est pas déterminant, dès lors que ces derniers étaient dûment représentés et que leur représentant est censé agir dans leur intérêt et conformément à leur volonté. La réquisition d'audition des intimés, que l'appelante avait au demeurant dû présenter en première instance, doit être rejetée.

E. 4

a) L'appelante soutient que la résiliation de son contrat de bail contrevient aux règles de la bonne foi et en demande l'annulation conformément à l'art. 271 CO. Elle prétend que les variations dans les déclarations de la régie s'agissant du motif du congé démontrent que celui-ci ne serait pas conforme à la réalité. Elle allègue que les premiers juges se sont arbitrairement fiés aux témoignages de [...], alors même qu'il était sujet à caution et que ce dernier n'avait pas produit de documents permettant de déterminer la raison pour laquelle ce local était si important pour l'Y._____ SA. b) La résiliation du bail pour le prochain terme ordinaire n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire. A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi, ce qu'il appartient au locataire de prouver (ATF 138 III 59 c. 2.1). Selon la jurisprudence, 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) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) (ATF 120 II 31 c. 4a). 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). Pour déterminer si un congé est contraire aux règles de la bonne foi, il faut se fonder sur son motif réel, dont la constatation relève des faits (ATF 136 III 513 c. 2.3; ATF 136 III 552 c. 4; TF 4A_225/2012 du 20 juillet 2012 c. 2.1). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 109 II 53 c. 3b; TF 4A_383/2012 du 9 octobre 2012 c. 3). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce qui devait être la volonté réelle au moment déterminant (TF 4A_241/2010 du 10 août 2010 c. 2.1.6). c) Les premiers juges ont considéré que la régie avait certes tardé à communiquer à la locataire les motifs de la résiliation de son contrat, mais que ceux-ci étaient, d'une part, bien réels, et, d'autre part, pas contraires à la bonne foi. Ils ont retenu que l'Y._____ SA manquait effectivement de place pour recevoir sa clientèle, que les sept collaborateurs étaient "les uns sur les autres" et qu'elle devrait envisager de déménager si elle ne trouvait pas des locaux complémentaires proches de ceux qu'elle exploitait actuellement. Ils ont également ajouté que la locataire, qui avait été requise de produire toutes pièces utiles pour établir la situation de l'exploitation de son commerce ainsi que ses deux dernières

déclarations d'impôt et les taxations y relatives, avait refusé de collaborer sans motif valable. Les premiers juges ont dès lors pris en compte ce refus lors de l'appréciation des preuves conformément à l'art. 164 CPC et ont retenu qu'elle ne retirait qu'un bénéfice médiocre de son institut qui était impropre à jouer un rôle décisif dans le maintien des conditions de son existence économique. Le congé donné par les intimés a ainsi été considéré comme conforme à la bonne foi. d) A l'instar des premiers juges, il y a lieu de retenir la réalité et la véracité du motif du congé invoqué par les intimés, à savoir leur volonté de louer les locaux à l'Y. _____ SA, confirmée par le témoin [...] qui a déclaré que son agence avait besoin de locaux supplémentaires, qu'elle était prête à reprendre immédiatement les locaux loués par l'appelante et qu'il était prévu d'y effectuer des travaux afin d'y aménager des bureaux supplémentaires. La véracité des déclarations dudit témoin ne doit pas être mise en doute, l'appelante ayant d'ailleurs elle-même allégué en procédure "qu'il sembl[ait] que la résiliation soit une ultime tentative de l'Y. _____ SA de récupérer le local". Par ailleurs, le jugement entrepris n'a pas passé sous silence l'attitude de l'Y. _____ SA puisqu'il est expressément indiqué que, lors de l'audience du 6 mai 2014, [...] de [...] a déclaré que la situation était tendue entre la demanderesse et l'Y. _____ SA, raison pour laquelle il n'avait pas voulu mettre de l'huile sur le feu en communiquant le motif de résiliation. Ainsi, dès lors qu'il n'est pas allégué ni établi que la résiliation impliquerait d'emblée une augmentation du loyer, il n'apparaît pas que le motif invoqué par les intimés soit contraire à la bonne foi. Au surplus, le bailleur a le droit de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien, selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 c. 3 in fine), en l'occurrence se conformer à la volonté de l'extension de l'Y. _____ SA qui dispose déjà de locaux dans le même immeuble. Compte tenu des éléments qui précèdent, le congé signifié à l'appelante n'est pas abusif.

E. 5

a) L'appelante invoque également la violation par les premiers juges de l'art. 272 al. 1 CO en leur reprochant d'avoir omis de prendre en compte les éléments d'appréciation pertinents et de n'avoir ainsi prolongé son bail que jusqu'au 1^{er} avril 2016 au lieu du 1^{er} avril 2020.

b) L'art. 272 al. 1 CO dispose que le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur ne le justifient. Le bail commercial peut être prolongé de six ans au maximum, une ou deux prolongations pouvant être accordées dans cette limite (art. 272b al. 1 CO). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation s'agissant de la durée de la prolongation à accorder. Il peut octroyer une première prolongation, à l'expiration de laquelle le locataire pourra cas échéant en solliciter une seconde, ou une prolongation unique, qui englobe la première et la seconde prolongation (Lachat, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., 2008, p. 782). Le but de la prolongation légale est de protéger le locataire d'un local d'habitation ou commercial contre une résiliation dont les conséquences seraient pour lui trop pénibles. Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (ATF 104 II 311, JT 1979 I 495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63, SJ 1991, 2, DB 1993, 9). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF précité). L'art. 272 al. 2 CO fournit une liste indicative de circonstances. Certaines sont liées à la situation personnelle (âge, état de santé), familiale (nombre d'enfants) ou financière des parties, ainsi que leur comportement (art. 272 al. 2 let. c et d CO). D'autres sont liées au contrat : durée, contenu,

conditions de la conclusion (art. 272 al. 2 litt. a et b CO). D'autres, enfin, à des faits extérieurs : situation tendue du marché local, possibilité de trouver un logement comparable (art. 272 al. 2 let. e CO). Il incombe au locataire de prouver les circonstances pénibles (Conod, La protection du locataire en matière de congés, in 15^{ème} séminaire sur le droit du bail, 2008, n. 14 ad art. 272 CO; CACI 7 janvier 2013/1). Le locataire doit ainsi établir la réalité et la gravité des conséquences que la fin du bail a pour lui; elles sont le plus souvent liées à la pénurie de logement et à la difficulté de trouver des locaux comparables à bref délai (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63, SJ 1991, 2; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., 2009, n. 2764 p. 406). Le besoin du bailleur est une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts; il n'est pas une condition négative de la prolongation comme dans l'ancien droit; un tel besoin peut faire d'emblée obstacle à l'annulation du congé, sans pour autant exclure la prolongation (Tercier/Favre, op. cit., n. 2767 p. 407 et réf.; Lachat, op. cit., pp. 500 ss; Engel, Contrats de droit suisse, 2^{ème} éd., 2000, pp. 211 ss). Au surplus, lorsqu'il s'agit de revoir une question d'appréciation, l'autorité d'appel peut s'autoriser une certaine retenue (TF 5A_265/2012 du 30 mai 2012 c. 4.3.2). Il en résulte qu'elle ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (CACI 16 août 2013/417). c) Les premiers juges ont retenu que l'appelante, qui était âgée de 57 ans, était proche de la retraite, qu'elle souhaitait la prendre à l'âge de 64 ans et qu'elle s'était constituée une clientèle de quartier. Ils ont également considéré qu'il lui serait difficile de se faire connaître et d'attirer une nouvelle clientèle dans le laps de temps relativement court qui lui restait jusqu'à la retraite et qu'elle était donc exposée à devoir mettre fin à son activité économique, ce qui constituerait assurément une conséquence pénible du congé. Il a encore été constaté que le bail de huit ans représentait une durée relativement longue, ce qui plaidait, au regard de l'âge de la locataire, en faveur d'une longue prolongation, les démarches effectuées pour retrouver des locaux semblables dans le même quartier n'étant pas faciles. A l'inverse, l'intérêt de reprendre possession des locaux afin de les louer à l'Y. _____ SA, laquelle risquait de déménager si elle ne parvenait pas à trouver des locaux complémentaires de ceux qu'elle exploite, a été reconnu. De plus, comme mentionné précédemment, les premiers juges ont également retenu que la locataire n'avait pas démontré la nécessité pour elle d'exploiter son institut, faute d'avoir produit les pièces comptables nécessaires, ce qui plaidait en faveur d'une prolongation de courte durée. Ainsi, les premiers juges ont opté pour une unique prolongation de deux ans, soit jusqu'au 1^{er} avril 2016. d) En l'espèce, il incombait à la locataire de prouver les conséquences pénibles de la résiliation de son contrat de bail. Or, son refus de collaborer en première instance a eu pour conséquence que les premiers juges ont retenu qu'elle ne retirait de son exploitation qu'un bénéfice médiocre, sans rôle décisif pour son existence économique. La seule proximité de l'âge de la retraite ne justifie pas une prolongation plus longue que celle accordée. Par ailleurs, l'appelante n'occupe les locaux que depuis huit ans, ce qui ne représente pas une durée particulièrement longue. Elle n'a pas fait d'investissements importants dans le local loué, ceux qu'elle allègue avoir réalisés en 2009 n'étant que de 4'000 francs. Enfin, les intimés ont un réel intérêt à reprendre possession des locaux. En effet, l'Y. _____ SA risquerait de déménager si elle ne parvenait pas à trouver des locaux complémentaires proches de ceux qu'elle exploite actuellement. Ainsi, au vu de ce qui précède, les premiers juges ont effectué une pesée correcte de tous les éléments à prendre en considération, de sorte que la prolongation accordée à l'appelante jusqu'au 1^{er} avril 2016 ne prête pas le flanc à la critique.

E. 6

a) Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. b) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'432 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC), doivent être mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'est pas alloué de dépens aux intimés qui n'ont pas été invités à se déterminer.

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