

VD_FINDINFO HC / 2015 / 563 vom 29. Mai 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-05-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___563

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 563 du 29 mai 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 563 del 29 maggio 2015

Regeste

RÉSILIATION ANTICIPÉE, USAGE PERSONNEL, MODIFICATION DE LA DEMANDE, BAIL À LOYER | 261 al. 2 let. a CO, 317 al. 2 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 308 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales de première instance dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). La valeur litigieuse d'une contestation de congé se détermine, selon le droit fédéral, en prenant en compte le loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsisterait si la résiliation n'était pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Cette durée ne saurait être inférieure à la période de protection 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 (JT 2011 III 83; TF 4A_634/2009 du 23 mars 2010 c. 1.1; SJ 2011 117 c. 1a; ATF 119 II 147c. 1, JT 1994 I 205). Compte tenu d'un loyer mensuel de 15'927 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes ci-dessus, dépasse largement 10'000 fr., de sorte que l'appel, déposé en temps utile et satisfaisant aux conditions de forme posées par la loi, est en principe recevable. b) La prise de conclusions nouvelles en appel ne doit être admise que restrictivement, car elle porte atteinte au principe du double degré de juridiction. Les conclusions nouvelles ne sont recevables que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies – soit qu'il y ait connexité avec les prétentions initiales ou que la partie adverse consente à la modification – et, cumulativement, qu'elles reposent sur des faits ou des moyens de preuves nouveaux (art. 317 al. 2 CPC ; Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 10-12 ad art. 317 al. 2 CPC). En l'espèce, les conclusions prises en appel sont largement nouvelles et, dans cette mesure, irrecevables au regard de l'art. 317 al. 2 CPC. En effet, dans sa réponse du 5 septembre 2014, l'appelante avait uniquement conclu au rejet des conclusions prises par l'intimée dans sa demande du 27 janvier 2014. Les conclusions II à IV prises en appel ne sont donc recevables que dans la mesure où elles tendent au rejet des conclusions principales en annulation de la résiliation et subsidiaires en prolongation du bail prises par la demanderesse dans sa demande du 27 janvier 2014. Quant à la conclusion V prise en appel, elle est entièrement irrecevable.

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). 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 (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la Cour de céans, CACI 10 octobre 2013/537 c. 2.2; CACI 1 er février 2012/75 c. 2a).

E. 3

a) L'appelante se plaint d'abord d'une constatation inexacte des faits, en tant que le jugement attaqué retient que l'on ignore tout du champ des activités économiques de l'appelante, qui n'aurait ni allégué, ni établi, qu'elle offrirait régulièrement à sa clientèle des prestations hôtelières – la seule mention de l'exploitation d'établissements hôteliers parmi d'autres buts statutaires ne pouvant pallier l'absence de toute preuve à cet égard – et qu'elle entendait étoffer son offre d'hébergement par la construction d'un nouvel hôtel.

L'appelante fait valoir qu'il est constant qu'elle a déposé deux demandes de permis auprès de la police des constructions de [...], portant sur la démolition de l'immeuble du [...] – lequel est, à l'heure actuelle, impropre aussi bien à l'habitation qu'à l'exploitation d'un hôtel – et la construction à la place d'un bâtiment comprenant dix-sept logements et un hôtel, avec parking enterré de trente places pour voitures ; elle relève en outre que par courrier du 18 septembre 2014 au Tribunal des baux, elle a exposé qu'elle est détenue par une société holding de droit luxembourgeois, [...], dont le but est la détention d'établissements actifs dans la gestion et l'exploitation d'hôtels sous diverses enseignes, et qu'elle a précisé dans ce même courrier que la sélection de l'enseigne pour l'exploitation de l'hôtel était en cours et que pour des raisons évidentes relatives au secret des affaires, elle n'entendait pas produire de documents à ce sujet précis. L'appelante estime avoir ainsi fourni tous les éléments pour que l'on puisse retenir l'existence d'un besoin urgent d'utiliser elle-même les locaux. b) Selon l'art. 261 al. 2 let. a CO, en cas d'aliénation par le bailleur de la chose louée, le nouveau propriétaire peut résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. La jurisprudence a précisé que la notion de besoin urgent est la même aux articles 261 al. 2 let. a, 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO. Le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité ; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel ; il l'emporte alors sur l'intérêt du locataire. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré. Le juge en décidera après avoir apprécié toutes les circonstances du cas particulier. C'est au bailleur qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent (TF 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 c. 4.1). Lorsqu'il s'agit de locaux commerciaux, les modalités selon lesquelles le bailleur entend les exploiter importent peu, du moment qu'il a l'intention d'assumer le risque économique de cette exploitation (TF 4A_23/2009 du 24 mars 2009 c. 3.3.3). Cela étant, dans un ATF 99 II 164 (c. 3), rappelé dans un arrêt non publié du 21 novembre 2011 (TF 4A_332/2011 c. 3.3), le Tribunal fédéral a jugé que lorsque l'occupation des locaux

dont le propriétaire a besoin dépend d'une autorisation de transformer ou de démolir, les raisons sérieuses qu'il a à vouloir occuper lesdits locaux ne sont pas valables aussi longtemps qu'il n'a pas obtenu l'autorisation nécessaire, de sorte que l'on ne peut retenir un besoin personnel d'occuper les locaux loués si le permis de construire n'avait pas encore été délivré au moment où la résiliation a été donnée. c) Les premiers juges ont déduit des explications données par l'appelante que celle-ci n'entendait pas installer dans l'immeuble en cause des bureaux à l'usage de ses associés ou de collaborateurs administratifs ou exécutifs. Ils ont considéré que la nature des travaux envisagés nécessitait de connaître le champ de ses activités économiques pour déterminer l'existence d'un besoin propre. Or, l'appelante n'avait pas établi ni allégué ce champ d'activité, en particulier qu'elle offrirait régulièrement à sa clientèle des prestations hôtelières et qu'il s'agirait pour elle d'étoffer son offre d'hébergement par la construction d'un nouvel hôtel, ses buts statutaires n'étant pas suffisants pour pallier cette absence de preuve. Les premiers juges ont relevé qu'en reconnaissant qu'elle n'avait pas encore choisi de quelle manière l'hôtel serait exploité, elle n'avait pas démontré qu'elle le gèrerait elle-même ou qu'elle supporterait, d'une façon ou d'une autre, le risque économique. Enfin, les premiers juges ont dénié au besoin de l'appelante le caractère d'urgence, dès lors que les permis de démolir et de construire n'avaient pas encore été délivrés. d) En l'espèce, l'appelante a effectivement fourni la preuve qu'elle avait le projet ferme de démolir l'immeuble pour construire à la place un bâtiment comprenant dix-sept logements et un hôtel, et elle a également fourni la preuve suffisante qu'elle était effectivement active dans l'hôtellerie. Toutefois, cela ne constitue pas une preuve suffisante d'un besoin propre. En effet, l'appelante indique elle-même qu'elle n'exploitera pas elle-même l'hôtel, mais qu'elle sélectionnera une enseigne qui le fera. On ne sait rien des conditions de la cession à cette enseigne de l'usage des locaux nécessaires à l'exploitation de l'hôtel et il pourrait très bien s'agir d'une forme de location dans laquelle l'enseigne hôtelière assume seule le risque économique de cette exploitation. Or, lorsque le bailleur n'exploite pas personnellement l'entreprise active dans les locaux, le cas échéant avec l'aide d'un tiers, en assumant le risque économique de cette exploitation (cf. TF 4A_23/2009 du 24 mars 2009 c. 3.3.3 in fine), on ne peut pas parler d'un besoin propre au sens de l'art. 261 al. 2 let. a CO. Contrairement à ce que soutient l'appelante (appel, p. 5 let. b), il ne s'agit pas là pour le juge d'imposer au nouveau propriétaire un mode d'exploitation déterminé des locaux qu'il a acquis, en empiétant sur sa liberté économique et contractuelle. Il s'agit seulement d'appliquer l'art. 261 al. 2 let. a CO, qui permet au nouveau propriétaire d'une habitation ou d'un local commercial de résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal uniquement s'il peut se prévaloir d'un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. Or une société anonyme qui achète un immeuble, comprenant des locaux loués, dont elle entend changer le mode d'exploitation – le cas échéant même par la démolition du bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment – sans déployer elle-même dans le bâtiment en question une activité dont elle assume le risque économique, mais en cédant l'usage des locaux à un tiers qui assume le risque économique de l'activité qu'il y déploie, ne peut pas se prévaloir d'un besoin d'utiliser elle-même les locaux. Il s'agit là d'un pur placement financier. Le bailleur qui résilie le bail pour mettre la chose louée à disposition d'un tiers ne peut faire valoir un besoin propre (Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire, Schulthess 2011, n. 47 ad art. 272 CO ; ATF 132 III 737). e) Enfin, de toute manière, le bailleur qui veut résilier le bail en application de l'art. 260 al. 2 let. a CO doit établir non seulement un besoin propre, mais un besoin urgent. Or, selon la jurisprudence, si le bailleur doit procéder

à des transformations pour pouvoir disposer des locaux, le besoin n'est urgent qu'une fois les autorisations administratives accordées (ATF 99 II 164 c. 3; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 778 et les références citées ; *Le droit suisse du bail à loyer*, op. cit., n. 48 ad art. 272 CO). Contrairement à ce que soutient l'appelante (appel, p. 3-5), cette jurisprudence n'est nullement dépassée (cf. TF 4A_332/2011 du 21 novembre 2011, c. 3.3 ; TF 4A_23/2009 du 24 mars 2009 c. 3.3.3). L'arrêt cité par l'appelante (TF 4A_726/2012 du 30 avril 2013, c. 1.2) ne modifie pas la jurisprudence de l'ATF 99 II 164. Il ne concerne pas l'hypothèse du besoin propre urgent, mais la question de la validité du congé au regard de l'art. 271 CO ; il relève que cette disposition « ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation. Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie, il incombe au locataire de prouver que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible. A défaut, le congé est conforme à la bonne foi (arrêt 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.6, in MRA 2011 p. 59 [d]; cf. aussi arrêt 4P.274/2004 du 24 mars 2005 consid. 3.3, in mp 2005 p. 172 (d) et rés. in DB 2006 p. 40, suivi d'un commentaire de LAURA JACQUEMOUD ROSSARI). » Le contexte clairement défini et la référence à des arrêts de 2005 et 2010 montre bien qu'il ne s'agit pas d'un changement de jurisprudence par rapport à l'ATF 99 II 164, qui concerne l'hypothèse de l'art. 261 al. 2 let. a CO et a encore été confirmé dans les arrêts TF 4A_332/2011 du 21 novembre 2011 et TF 4A_23/2009 du 24 mars 2009 précités. f) En définitive, il résulte de ce qui précède que, comme les premiers juges l'ont retenu à bon droit, l'appelante n'a établi ni l'existence d'un besoin propre (cf. c. 3d ci-dessus) ni celle d'un besoin urgent (cf. c. 3e ci-dessus), de sorte que les conditions d'application de la résiliation anticipée prévue par l'art. 261 al. 2 let. a CO ne sont pas remplies et que les résiliations litigieuses sont inefficaces.

E. 4

En conclusion, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 6'734 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer et n'ayant par conséquent pas encouru de frais pour la procédure d'appel (cf. art. 95 al. 2 CPC).

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