

VD_GERICHTE XC13.020809 vom 19. Juni 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-06-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC13.020809

FR: VD_GERICHTE XC13.020809 du 19 juin 2015

IT: VD_GERICHTE XC13.020809 del 19 giugno 2015

Erwägungen

E. 3

; Lachat, *ibidem*). Pour retenir une annulation, il faut également que la tentative d'imposer un changement de loyer soit le motif principal du congé (ATF 114 II 79, JT 1988 I 381). Au surplus, peu importe que la tentative d'imposer la modification ait lieu avant ou après l'avis de congé, car le locataire devrait toujours pouvoir négocier une modification de contrat sans se sentir menacé d'un congé (TF 4C.343/2004 déjà cité, c. 2.1 ; ATF 115 II 83 c. 4c ; Commentaire SVIT, *Le droit suisse du bail à loyer*, Zurich 2011, n. 16 ad art. 271a CO, p. 667 ; Lachat, *op. cit.*, p. 743). Si l'initiative de modifier le contrat émane du locataire et que la déclaration du bailleur consiste en une acceptation, il n'y a pas d'adaptation unilatérale au sens de l'art. 271a al. 1 let. b CO (TF 4C.343/2004 déjà cité).

- 9 - Le congé-pression suppose par ailleurs l'existence d'un lien de causalité entre la résiliation et la volonté du bailleur d'imposer sa prétention en augmentation de loyer ou en modification du contrat ; la preuve de ce lien, qui doit être rapportée par le locataire, peut résulter d'indices (Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 4e éd., Zurich 2009, n. 2464, p. 356 ; Lachat, *op. cit.*, p. 743 ; Commentaire SVIT, *op. cit.*, n. 22 ad art. 271a CO, p. 669). La jurisprudence a certes rappelé que la résiliation qui a pour but d'augmenter le loyer au travers d'un changement de locataire n'est pas contraire à la bonne foi (ATF 120 II 105). Cette jurisprudence a fait l'objet toutefois de nombreux commentaires de la doctrine (cf. Lachat, *op. cit.*, p. 736 et note infrapaginale 83). L'une des cautions est donc que cette jurisprudence doit se comprendre en ce sens qu'il n'est fait directement aucune pression sur le locataire (Lachat, *op. cit.*, p. 743).

E. 3.1

Dans un premier moyen, l'appelante conteste que le congé doive être annulé au motif qu'il a été donné dans le but d'imposer une

- 8 - modification unilatérale du bail défavorable au locataire. Elle soutient que son intention première était de relouer les locaux à un autre locataire contre un nouveau loyer, n'ayant aucun intérêt particulier à maintenir l'intimé dans les locaux, et qu'elle n'aurait entrepris aucune démarche active pour lui imposer un nouveau loyer. Elle expose que c'est au contraire le locataire qui a pris contact avec la gérance après réception de la résiliation, ce qui tendrait à démontrer que c'est bien ce dernier qui a pris l'initiative de proposer la conclusion d'un nouveau contrat de bail à l'appelante.

E. 3.2

Aux termes de l'art. 271a al. 1 let. b CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou d'imposer une adaptation de loyer (« Änderungskündigung »). Cette disposition prohibe le congé-pression, qui consiste en particulier à placer le locataire devant l'alternative de

payer un loyer majoré ou de quitter les locaux (TF 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 c. 2.1, in CdB 2005 p. 33 ; TF 4C.36/1992 du 15 septembre 1992 c. 4a ; déjà sous l'ancien droit : ATF 115 II 83 c. 4c ; ATF 115 II 484 c. 3c ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 742). En d'autres termes, la disposition réprime le moyen utilisé par le bailleur, et non pas le but visé, qui reste légitime (ATF 136 III 190 c.

E. 3.3

En l'espèce, l'enchaînement des faits est particulièrement important pour déterminer dans quelle mesure la décision attaquée est effectivement bien fondée. Premièrement, il apparaît que la résiliation du 8 août 2012, envoyée spontanément par la bailleuse et appelante, ne contient aucun motif. A priori, le locataire ignorait donc pour quels motifs cette résiliation avait été donnée après autant d'années de relation contractuelle. Le 12 août 2012, le locataire a tenté de prendre contact téléphoniquement avec L. _____, représentant de la bailleuse. Une entrevue a été fixée le 14 août 2012 avec le prénommé dans les locaux remis à bail au locataire. Celui-ci affirme que le but de l'entretien était de connaître les motifs de la résiliation, ce qui paraît vraisemblable puisque ledit congé n'était pas motivé. Cet entretien entre deux collaboratrices du locataire, dont il n'est pas démontré qu'elles avaient le pouvoir et la volonté d'engager ce dernier, et le gérant de l'immeuble, a permis au locataire de connaître les raisons de la résiliation, soit une augmentation de loyer.

- 10 - Par courrier du 22 août 2012, la bailleuse a proposé au locataire la conclusion d'un nouveau contrat de bail de durée déterminée, avec un loyer augmenté à 370 fr./m², TVA en sus. Ce courrier ne fait référence ni à un accord, ni à une demande du locataire, mais à un « récent entretien en vos bureaux avec M. L. _____ ». L'appelante soutient que ce courrier confirmerait la demande formulée par le locataire au cours de cet entretien de conclure un nouveau bail et l'accord des parties sur le loyer susmentionné. Toutefois, la pièce ne confirme pas ces éléments, et démontre uniquement qu'un entretien a eu lieu. Certes, on peut regretter qu'aucune des deux parties n'ait pris la précaution de confirmer d'une manière ou d'une autre la teneur de cet entretien. Il y a toutefois lieu de relever que, de toute manière, au contraire du gérant L. _____, qui pouvait engager la bailleuse, tel n'était pas le cas des collaboratrices du locataire. Au demeurant, il ne ressort nullement des pièces produites que ce dernier aurait été présent lors de cette réunion, comme le soutient l'appelante. Si le fardeau de la preuve appartient au locataire, la jurisprudence rappelle que cette preuve peut résulter d'indices. Or, en l'espèce, on discerne mal pour quel motif le locataire, qui ignorait les motifs du congé, aurait fait déclarer à ses collaboratrices être d'accord avec un nouveau bail à loyer de durée déterminée et considérablement augmenté, alors même qu'il n'était pas présent le 14 août 2012, qu'il n'avait reçu aucune offre écrite avant le 22 août 2012, qu'il n'avait d'ailleurs pas pris l'initiative de solliciter un nouveau bail, ce qu'il n'aurait évidemment pas fait avant de connaître les motifs de la résiliation, et qu'il était, en tant que locataire, en mesure de s'opposer au congé, et de rester dans les locaux pendant près de six ans au maximum avec le loyer du moment. Ces éléments constituent des indices suffisants tendant à démontrer que l'appelante cherchait effectivement à imposer une augmentation de loyer au moyen d'une résiliation. Il n'est en tout cas pas raisonnable de soutenir que ce serait le locataire qui aurait été demandeur quant à la conclusion d'un nouveau bail. Pour pouvoir étayer une telle thèse, il aurait fallu commencer par motiver le congé au moment de la

- 11 - résiliation. En l'absence de motivation, il paraît hautement vraisemblable que la première démarche du locataire ait eu pour finalité, conformément à l'expérience générale,

de se renseigner sur le motif du congé, et non de demander d'emblée un nouveau bail, sans savoir pour quel motif le bail était résilié. La thèse de l'appelante sur ce point paraît donc peu réaliste. Dans sa réplique, l'appelante fait plaider que les collaboratrices du locataire disposaient en réalité de tout pouvoir pour mener la discussion avec le gérant, et donc de solliciter un nouveau bail. En conséquence, et au vu de l'art. 101 al. 1 CO, le locataire serait engagé par la demande de ses collaboratrices. Cette thèse ne peut toutefois être suivie, non seulement parce qu'elle ne repose sur aucun élément de fait, mais uniquement sur les allégations de l'appelante, mais aussi et surtout parce qu'il paraît pour le moins douteux que les collaboratrices du locataire, qui étaient ses secrétaires selon ses propres allégations, aient eu la compétence de solliciter un nouveau bail, largement plus défavorable que le précédent, sans en avoir référé à leur employeur, soit le locataire. Si la réunion du 14 août 2012 a effectivement eu pour effet que l'appelante, par son gérant, a fait une proposition de nouveau bail au locataire, il n'est, encore une fois, pas établi que cette proposition de hausse ait été sollicitée par les collaboratrices de l'intimé. Le moyen doit dès lors être rejeté.

E. 4.1

Dans un deuxième moyen, l'appelante soutient que le congé n'était pas contraire aux règles de la bonne foi, contrairement à ce qui a été retenu par les premiers juges. Elle expose que, pour déterminer si le congé n'est pas abusif au sens de l'art. 271 al. 1 CO, il suffit de pouvoir démontrer avec un certain degré d'approximation que le loyer pratiqué à l'aune du contrat de bail résilié est en-dessous de ce qui pourrait être exigé d'un autre locataire sans tomber dans l'abus. Selon l'appelante, les critères stricts posées par la jurisprudence lorsqu'il s'agit de déterminer, en vertu de la méthode absolue, si un loyer est abusif ou non ne

- 12 - s'appliqueraient pas lorsqu'il s'agit d'apprécier la situation uniquement sous l'angle de l'abus de droit.

E. 4.2.1

L'article 271 al. 1 CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il est en principe licite de résilier un bail afin d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que celui versé par l'actuel occupant des lieux. Toutefois, le congé ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite : il faut donc que le bailleur soit en droit d'exiger un loyer supérieur à celui payé par le preneur congédié. La résiliation est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux loyers usuels dans le quartier, respectivement parce qu'il lui procure déjà un rendement suffisant (ATF 136 III 74 c. 2.1 ; ATF 120 II 105 c. 3b/bb ; TF 4A_58/2013 du 16 mai 2013 c. 3.1 ; TF 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 c. 3.1). Selon l'art. 271 al. 2 CO, le congé doit être motivé si l'autre partie le demande. La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité (ATF 125 III 231 c. 4b et les références citées, JT 2000 I 194). Toutefois, l'absence de motivation ou une motivation incorrecte peut constituer un indice de l'inexistence d'un intérêt digne d'être protégé, sérieux et objectivement reconnaissable, respectivement un indice de ce que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 c. 4b, JT 2000 I 194 ; ATF 132 III 737 c. 3.4.2 ; Barbey, Commentaire du droit du bail, Chapitre III : Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Genève 1991, nn. 290 et 319 ad art. 271-271a CO ; Corboz, Les congés affectés d'un vice, 9e séminaire sur le bail à

loyer, Neuchâtel 1996, p. 22 ; Higi, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1995, n. 149 ad art. 271 CO ; Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n. 2451, p. 354 ; Commentaire-SVIT, op. cit., p. 656 ; Conod, in Bohnet/Montini, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 23 ad art. 271 CO et les références citées). S'il est en revanche établi que le motif réel de

- 13 - résiliation était légitime, le congé ne peut être annulé (Barbey, *ibid.*, n. 45 ad art. 271-271a CO). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat ; il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle de l'auteur du congé au moment déterminant (TF 4A_241/2010 du 10 août 2010 c. 2.1.6). S'agissant du fardeau de la preuve, il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi ; la partie qui résilie a seulement 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 invoqué par elle (ATF 135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491 ; ATF 120 II 105 c 3c). 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 les arrêts cités).

E. 4.2.2

Ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO). Selon l'art. 11 al. 1 OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11), les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. La notion de loyer usuel dans la localité ou le quartier relève du droit (ATF 123 III 317 c. 4a). Pour les baux commerciaux, la comparaison peut être opérée sur la base du prix au mètre carré usuel dans le quartier pour des objets semblables (art. 11 al. 2 OBLF). En règle générale, le juge doit disposer de cinq éléments de comparaison au moins. Il lui appartient de procéder à des comparaisons concrètes avec l'appartement litigieux, en fonction des critères mentionnés à l'art. 11 al. 1 OBLF (ATF 136 I 74 c. 3.1).
La comparaison

- 14 - avec d'autres immeubles qui appartiennent tous à un même propriétaire ne permet pas de tirer des conclusions valables en ce qui concerne le niveau général des loyers du quartier (ATF 123 III 317 c. 4c/aa). Contrairement à ce que semble affirmer l'appelante, le bailleur ne peut pas renoncer à démontrer que le loyer qu'il a l'intention de demander à un nouveau locataire potentiel n'est pas abusif, mais il est possible de faire preuve de souplesse s'agissant du fardeau de la preuve dans les cas où la différence entre le loyer actuel et les loyers usuels est tellement flagrante qu'une application stricte des exigences de comparaison posées par la jurisprudence en matière de hausse de loyer ne se justifie plus (TF 4C.343/2004 déjà cité, c. 3.).

E. 4.3

En l'espèce, il est établi que le loyer est actuellement de 284 fr./m². Il est également établi que la bailleuse cherche à louer les locaux à hauteur de 370 fr./m², voire 388 fr./m² si l'on retient la surface des locaux indiquée dans le bail résilié. Cette différence n'est pas comparable à l'exemple examiné par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 4C.343/2004 précité, où le ratio était de 166 fr./m², voire 187 fr./m² pour le loyer en cause par rapport à une

fourchette de 383 fr./m² à 951 fr./m² pour les loyers usuels. Contrairement à ce que fait plaider l'appelante, cette différence n'est pas flagrante au point de pouvoir admettre sans autre que le loyer actuellement payé par l'intimé est inférieur à la moyenne des loyers usuels du quartier et de renoncer à un examen précis des éléments offerts à la comparaison. L'appelante soutient que les cinq fiches descriptives des loyers comparatifs produites devant les premiers juges seraient suffisamment détaillées pour pouvoir être retenues comme telles et que l'importance donnée à l'absence du nom du propriétaire par exemple, voire à différentes autres informations, serait disproportionnée. Sur ce point, il y a lieu de relever tout d'abord que la jurisprudence exige au moins cinq éléments de comparaison. L'article 11 al. 1 OBLF précise d'ailleurs que la comparaison doit pouvoir se faire sur « l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction ». En l'occurrence, ces

- 15 - exigences n'ont pas été respectées par l'appelante, qui a présenté des fiches lacunaires ou inutilisables car portant sur des immeubles du même propriétaire. Comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, elle n'a en outre produit aucune pièce permettant de connaître l'année de construction de l'immeuble litigieux, son état, ainsi que l'état et l'équipement des locaux loués par l'intimé, rendant impossible la comparaison avec d'autres objets. Certes, on peut soutenir que le loyer de l'intimé est favorable, ce qui n'est pas contesté. Il n'en reste pas moins que les exigences légales et jurisprudentielles imposent une comparaison au moyen de certains critères et que ces critères n'ont pas été respectés par la bailleresse. L'appelante conteste enfin la décision des premiers juges d'écarter les deux annonces faisant état d'un loyer de 420 fr./m². Elle soutient que, même si ces loyers sont légèrement surévalués, les locaux pourraient en tout cas trouver preneur pour 380 fr./m² au moins, ce qui est une différence flagrante par rapport au loyer actuel de l'intimé. Quoiqu'en dise l'appelante, la décision des premiers juges n'apparaît pas critiquable sur ce point, dès lors que les loyers de comparaison résultant d'objets offerts à la location ne sont pas appliqués et n'ont pas trouvé preneur (Lachat, op. cit., p. 460 notamment). L'appelante ayant échoué dans la preuve qu'une augmentation du loyer actuel serait conforme aux loyers usuels du quartier, l'annulation du congé au motif qu'il contrevient aux règles de la bonne foi peut être confirmée.

E. 5

En conclusion, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'664 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

- 16 - Vu l'issue de la procédure, l'intimé a droit à des dépens de deuxième instance qui seront arrêtés à 4'800 fr., compte tenu du double échange d'écritures et de la valeur litigieuse de la cause (art. 7 et 16 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6])

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