

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 mars 2016

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Rouleau et M. Perrot, juges
Greffière : Mme Choukroun

Art. 271 al. 1 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **O.**_____, à [...], bailleresse, contre le jugement rendu le 10 juillet 2015 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **L.**_____, à [...], locataire, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement rendu le 10 juillet 2015, dont les motifs ont été communiqués aux parties le 5 janvier 2016, le Tribunal des baux a prononcé l'annulation de la résiliation de bail notifiée par O. _____ le 15 septembre 2014 pour le 31 décembre 2015, relative aux bureaux au 4^e étage de l'immeuble sis rue [...], à [...] (I), mis les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 fr., à la charge de O. _____ (II), dit que O. _____ devait verser à L. _____ la somme de 4'200 fr. à titre de dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont retenu que, sur interpellation du président, la bailleresse avait indiqué que le congé avait été signifié en vue d'une relocation à un tiers pour un loyer plus élevé se rapprochant ou atteignant les loyers du marché. Ils ont considéré qu'elle n'avait toutefois pas établi, comme on pouvait l'attendre d'elle, qu'elle pourrait exiger d'un nouveau locataire un loyer plus élevé sans que celui-ci soit abusif, dès lors que les pièces produites au sujet des loyers usuels du quartier n'étaient pas probantes. Comme la bailleresse n'avait invoqué que ce critère à l'appui de l'augmentation de loyer qu'elle entendait signifier à un nouveau locataire, il n'y avait pas lieu d'examiner l'admissibilité d'une augmentation sous l'angle de l'autre critère absolu de fixation du loyer, celui du rendement de la chose louée.

B. Par acte du 5 février 2016, O. _____ a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que le congé soit déclarée valable et qu'une prolongation unique et définitive soit accordée à L. _____ jusqu'au 31 décembre 2016, la locataire rendant à cette date au plus tard les locaux libres de tous objets et de tous occupants. À titre subsidiaire, elle a conclu à son annulation et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour qu'il complète l'instruction et rende une nouvelle décision dans le sens des

considérants du jugement d'appel. Elle a produit un calcul de rendement daté du 3 février 2016.

L._____ n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. O._____, en qualité de bailleresse, et L._____, en qualité de locataire, ont conclu le 11 janvier 2005 un contrat de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux d'environ 196 m² au 4^e étage de l'immeuble sis rue de [...], à [...]. Ce bail a débuté le 1^{er} janvier 2005 pour se terminer au 31 décembre 2010 ; il se renouvelait ensuite pour cinq ans, sauf avis de résiliation reçu au moins un an à l'avance, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans.

Le loyer mensuel net desdits locaux est de 2'650 fr., auquel s'ajoute un acompte mensuel pour les frais de chauffage et d'eau chaude, ainsi que pour les frais accessoires, de 200 francs.

2. Par formule officielle du 15 septembre 2014, S._____, mandataire de la bailleresse, a résilié le bail précité pour le 31 décembre 2015.

Le 1^{er} octobre 2014, L._____ a contesté cette résiliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne. O._____ s'est opposée à la proposition de jugement rendue par la commission et s'est vu délivrer une autorisation de procéder le 29 janvier 2015.

3. Par demande adressée au Tribunal des baux le 25 février 2015, O._____ a conclu, avec suite de dépens, à ce que le congé notifié le 15 septembre 2014 pour le 31 décembre 2015 soit considéré valable, une prolongation unique et définitive étant accordée à L._____ jusqu'au

31 décembre 2016 pour rendre les locaux libres de tous objets et de tous occupants.

Faisant suite à une interpellation de la présidente du Tribunal des baux, O._____ a indiqué, le 27 mai 2015, que le congé avait été signifié en vue d'une relocation à un tiers pour un loyer plus élevé se rapprochant ou atteignant les loyers du marché.

Dans sa réponse du 10 juin 2015, L._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises dans la demande du 25 février 2015. À titre reconventionnel, elle a principalement conclu à l'annulation du congé notifié le 15 septembre 2014 pour le 31 décembre 2015 et subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans, soit jusqu'au 31 décembre 2021.

Une audience de jugement s'est tenue le 10 juillet 2015 en présence des parties et de leurs conseils respectifs.

En droit :

1. Le litige porte principalement sur l'annulation d'une résiliation de bail à loyer commercial, et, le cas échéant, sur l'octroi d'une unique prolongation de bail d'une durée d'un an (selon la bailleuse) ou de six ans (selon la locataire). Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral, l'appel étant ouvert dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

En cas de contestation de la validité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend

jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. 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 (Code des obligations ; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JdT 2011 III 83 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; Sj 2001 I 17 consid. la; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205). Lorsque le litige est relatif à une prolongation du bail, la valeur litigieuse correspond à la totalité du loyer et des charges qui seraient dus entre le moment où le Tribunal a statué et l'échéance de la prolongation de bail demandée (TF 4A_552/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 1.1 et les arrêts cités). Lorsque des conclusions en prolongation du bail sont prises à titre subsidiaire par rapport à des conclusions principales en annulation du congé, la valeur résultant des conclusions subsidiaires n'est pas prise en compte (art. 91 al. 1 in fine CPC).

En l'espèce, le montant du loyer mensuel net est de 2'650 fr.
et
le bail est renouvelable de cinq ans en cinq ans. Calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC et aux principes qui viennent d'être exposés, la valeur litigieuse, qui correspond au minimum à cinq ans de loyer, excède manifestement 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Formé en temps utile par la bailleresse qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2.

2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à la partie concernée

de démontrer que ces conditions sont réalisées, en indiquant spécialement de tels faits et preuves nouveaux et en motivant les raisons qui les rendent admissibles selon elle (TF 5A_22/2014 du 13 mai 2014 consid. 4.2; TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, SJ 2013 I 311; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées). Les restrictions posées par l'art. 317 CPC s'appliquent également aux cas régis par la maxime inquisitoire, l'art. 229 al. 3 CPC ne s'appliquant qu'à la procédure de première instance (ATF 138 III 625 consid. 2.2). Les parties peuvent toutefois faire valoir que le juge de première instance a violé la maxime inquisitoire en ne prenant pas en considération certains faits (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2^e éd., 2010, n. 2414 p. 438).

L'instance d'appel 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 consid. 4.3 ; ATF 129 III 18 consid. 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 consid. 4.3.1).

2.2 En l'espèce, l'appelante a produit un calcul de rendement établi le 3 février 2016. Elle reproche au Tribunal des baux d'avoir refusé qu'un calcul de rendement soit versé au dossier.

Ce grief est infondé. Il ressort en effet du procès-verbal de l'audience de jugement du 10 juillet 2015 que l'intimée a réitéré une réquisition tendant à la production d'une pièce 151 ainsi libellée : « toutes pièces permettant d'établir un calcul de rendement portant sur l'immeuble sis rue [...] à [...] ». Le conseil de l'appelante s'est dit « prêt à produire le

calcul de rendement ». Le tribunal a décidé de ne pas donner suite à la réquisition de l'intimée, estimant qu'un calcul de rendement n'était pas pertinent pour le jugement de la cause. Il n'a donc pas rejeté une requête de l'appelante tendant à ce que soit versée au dossier cette pièce qui n'avait d'ailleurs pas encore été établie puisqu'elle date du 3 février 2016. L'appelante ne prétend pas qu'elle n'aurait pas pu l'établir plus tôt et la produire en première instance ; c'est le contraire qui ressort de ces allégations. Cette pièce est donc irrecevable. Elle n'est d'ailleurs pas déterminante pour le sort de la cause, comme on le verra plus loin (cf. consid. 3.4 infra).

3.

3.1 L'appelante fait valoir que la motivation économique du congé devrait être distinguée des critères de calcul permettant d'examiner le bien-fondé de la résiliation et que le bailleur serait lié par la première mais pas par les seconds. Elle indique qu'elle n'entendait renoncer à aucune méthode de calcul, comme l'intimée l'avait également bien compris puisqu'elle se déterminait dans sa réponse sur le rendement de l'immeuble et avait requis de l'appelante la production de toutes pièces permettant d'établir un calcul de rendement. Elle estime choquante l'appréciation du jugement selon laquelle elle n'a pas prouvé qu'elle pouvait exiger un loyer plus élevé. Cet échec serait dû à l'attitude du tribunal qui n'aurait pas donné suite à l'offre de preuve de l'appelante ni à la réquisition de pièce de l'intimée. Elle soutient qu'en l'espèce, le tribunal aurait donc dû accepter qu'un calcul de rendement soit versé au dossier puis examiner la validité du congé également au regard du critère du rendement. Elle estime qu'avec le calcul de rendement produit en appel, la cour d'appel disposerait des éléments nécessaires pour réformer le jugement. À titre subsidiaire, elle estime qu'il conviendrait d'annuler le jugement au motif qu'il serait lacunaire.

3.2 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Le congé motivé par la volonté du bailleur d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que le loyer payé par

le locataire dont le bail est résilié ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi. Toutefois, le congé dicté par des motifs économiques ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite tel que la perception d'un loyer abusif. En d'autres termes, la résiliation est contraire à la bonne foi 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 procure déjà un rendement suffisant (ATF 136 III 74 ; ATF 120 II 105).

Si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation, 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 invoqué par elle. Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il est normal que le bailleur produise toutes les pièces pertinentes et, s'il ne le fait pas, qu'il doive se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par lui. Au cas où un doute subsiste quant à la possibilité de majorer le loyer en cause, le bailleur en supporte aussi les conséquences (TF 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1). Le bailleur doit ainsi, notamment, produire les pièces nécessaires pour le calcul du rendement ; il n'est pas insoutenable de nier toute force probante à un calcul établi après la naissance du litige, pour les besoins de la cause (TF 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.2).

3.3 Le tribunal établit les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC (art. 247 al. 2 CPC), soit notamment dans les litiges portant sur des baux à loyer de locaux commerciaux en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer (art. 243 al. 2 let. c CPC). Cette norme instaure une maxime inquisitoriale sociale, laquelle ne constitue cependant pas une maxime officielle absolue. Fondée sur des motifs de politique sociale, elle vise à protéger la partie économiquement faible, à assurer l'égalité des parties et à accélérer la procédure. Elle ne libère pas les parties de la responsabilité d'établir l'état de fait pertinent et d'apporter les preuves topiques (TF 4A_397/2013 du 11

février 2014 consid. 4.4). Le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position, mais il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs le conduisent à soupçonner que les allégations et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, il doit inviter celle-ci à compléter ses moyens. Il n'a pas pour fonction de se substituer au bailleur, auquel incombe le devoir de fournir les pièces utiles (TF 4A_295/2010 du 26 juillet 2010 consid. 2.2.2 et 2.2.3). En outre, la maxime inquisitoriale sociale, qui impose au juge un devoir d'interpellation accru, s'applique avec retenue s'agissant d'une partie représentée par un avocat (TF 4A_211/2015 du 8 décembre 2015 consid. 3.3 ; TF 4A_491/2014 du 30 mars 2015).

3.4 En l'espèce, les premiers juges ont retenu que la baillesse n'avait motivé le congé que par la volonté de relouer plus cher les locaux litigieux et avait invoqué expressément la méthode de calcul absolue des loyers usuels du quartier, de sorte qu'il n'y avait pas lieu d'examiner l'admissibilité de cette augmentation sous l'angle du rendement de la chose louée. Ils ont considéré que les deux tableaux de loyers comparatifs produits par la baillesse (pièces 17 et 19) n'étaient pas déterminants, de tels documents n'étant pas suffisants à établir les loyers usuels du quartier. Ils ont également refusé de tenir compte de l'état locatif de l'immeuble litigieux et de l'immeuble voisin produits par la baillesse, au motif qu'ils appartenaient tous à la baillesse et ne constituaient dès lors pas des locaux distincts de celui à comparer.

La motivation des premiers juges est certes maladroite, dans la mesure où ils semblent considérer que la baillesse serait liée par les facteurs de hausse de loyer qu'elle a invoqués, comme c'est le cas en matière de notification de hausse de loyer sur formule officielle pour les baux d'habitation (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2). On ne se trouve cependant pas dans cette situation très formelle et il faut admettre que le motif du congé réside simplement dans la volonté d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé. Toutefois, compte tenu des précisions données par la baillesse, assistée d'un avocat, sur le motif du congé, faisant référence

aux loyers usuels du quartier, le Tribunal des baux pouvait de bonne foi penser qu'elle n'entendait en procédure se prévaloir que de cette méthode de calcul et qu'elle renonçait à exposer un calcul de rendement.

La bailleresse, assistée d'un avocat, qui entendait prévenir l'annulation de son congé, devait, si elle souhaitait que le tribunal examine la possibilité pour elle d'obtenir un loyer plus élevé selon les deux méthodes de calcul possibles (comparaison des loyers du quartier et calcul de rendement), fournir toutes les pièces utiles à cet examen. Elle ne pouvait pas ignorer la nécessité pour elle de produire notamment les pièces utiles à l'établissement d'un calcul de rendement, alors que la locataire avait requis ces pièces et que le juge ne serait pas en mesure de procéder à un calcul, faute de documents. Or, elle ne s'est jamais étonnée qu'on ne lui fixe pas de délai spécifique pour produire un calcul de rendement avec justificatifs, alors qu'un tel délai lui avait été fixé pour produire des pièces permettant des comparaisons de loyer. Il lui était loisible de produire spontanément des pièces jusqu'à l'audience. Le Tribunal des baux n'a pas refusé de verser au dossier des pièces que l'appelante aurait souhaité y voir figurer. Il est vrai qu'il a rejeté la réquisition de production de la locataire, comme non pertinente. L'appelante ne prétend pas avoir été induite en erreur par cette décision et avoir, de ce fait, renoncé à produire des documents. De son côté, elle n'a rien requis ni offert et ne s'est pas opposée à la clôture de l'instruction. En réalité, ce qu'elle aurait voulu du juge, c'est qu'il ordonne la production de pièces supplémentaires dans le cas où il estimait que celles déjà produites ne lui permettraient pas de lui donner gain de cause. La maxime inquisitoriale ne saurait toutefois servir à réparer la négligence ou l'erreur d'appréciation qu'a pu commettre la partie bailleresse assistée d'un conseil

(TF 4A_397/2013 consid. 4.4). De plus, alors qu'elle ne pouvait plus ignorer le problème, l'appelante s'est contentée de produire en appel un calcul de rendement établi par un mandataire pour les besoins de la cause, sans pièces justificatives. Un tel document n'a aucune force probante. Ainsi, non seulement la pièce nouvelle produite ne permet nullement de remettre en cause le jugement de première instance, mais il ne se justifie

ni d'ordonner d'office, en appel, la production des pièces manquantes, ni d'annuler le jugement pour que le Tribunal des baux procède à un complément d'instruction.

4. En définitive, 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 2'590 fr., seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas matière à allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. Le jugement est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'590 fr. (deux mille cinq cent nonante francs), sont mis à la charge de l'appelante.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 3 mars 2016

Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à :

- Me Adrian Schneider, avocat (pour O. _____),
- Me Philippe Conod, avocat (pour L. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :