

BGer 4A 114/2010 vom 12. Juli 2010

Bundesgericht, 2010-07-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_114_2010

FR: TF 4A 114/2010 du 12 juillet 2010

IT: TF 4A 114/2010 del 12 luglio 2010

Regeste

bail à loyer; congé | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Lorsqu'une résiliation du bail est contestée, la valeur litigieuse se détermine en additionnant le loyer de la période pendant 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 (ATF 119 II 147 consid. 1 p. 149; 111 II 384 consid. 1 p. 185 s.); en cas de contestation par un locataire, il faut donc au moins compter trois ans de loyer en raison de la période de protection prévue par l' art. 271a al. 1 let. e CO (arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 1a, in SJ 2001 I p. 17). En conséquence, la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr., requise en matière de droit du bail (art. 74 al. 1 let. a LTF) est ici atteinte. Interjeté par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 48 al. 1 et 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

E. 1.2

Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400).

E. 1.3

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire (ATF 135 III 127 consid. 1.5 p. 130, 397 consid. 1.5 p. 401; 135 II 145 consid. 8.1 p. 153) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière

circonscrite en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (ATF 133 IV 286 consid. 1.4 p. 287 et 6.2 p. 288). Lorsque la partie recourante invoque l'arbitraire dans l'appréciation des preuves, elle doit montrer par une argumentation précise, en se référant si possible à des preuves versées au dossier, que l'opinion de la cour cantonale est insoutenable (arrêt 4A_39/2010 du 29 avril 2010 consid. 1.3; arrêt 4A_621/2009 du 25 février 2010 consid. 1.3). Une rectification de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Aucun fait nouveau, ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

E. 2

Les recourants invoquent l'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits, en lien avec les motifs de la résiliation qui est une question de fait (ATF 131 III 535 consid. 4.3 p. 540; 130 III 699 consid. 4.1 p. 702).

E. 2.1

Il a été constaté en fait que les locataires recourants ont eu un comportement qualifié d'inadéquat par plusieurs locataires ou anciens locataires et que le congé était destiné à préserver la paix dans l'immeuble. Les juges ont indiqué que plusieurs plaintes ont été adressées à la régie et qu'aucune amélioration n'a été constatée à la suite de mises en garde. Les locataires nient avoir adopté une attitude répréhensible à l'égard des autres habitants de l'immeuble et invoquent sur ce point l'arbitraire dans l'appréciation des témoignages recueillis. Ainsi, ils prétendent que les juges ne pouvaient pas valablement privilégier des témoignages issus de proches du bailleur au détriment des autres témoignages, qui, tous, nient le comportement répréhensible retenu. Les recourants contestent également l'existence de plaintes formulées à leur encontre auprès de la régie et, par voie de conséquence, toute mise en garde du gérant de l'immeuble; ils prétendent que la cour cantonale ne pouvait pas s'appuyer sur ces éléments de fait pour arrêter que le congé était destiné à préserver la paix dans l'immeuble.

E. 2.2

L'autorité cantonale a clairement indiqué que les locataires entretenaient de bonnes relations avec une partie des occupants de l'immeuble, en se référant à six témoignages recueillis. Elle a néanmoins relevé que les locataires avaient également fait l'objet de doléances de la part d'autres locataires, en précisant leur identité. Ainsi, elle a mentionné qu'il s'agissait de B._____, beau-fils du bailleur, de A._____, qui faisait aussi l'objet de plaintes des locataires, de l'ancienne compagne de celui-ci, C._____, et de l'exploitant d'un garage, D._____. S'il ne peut être contesté que les témoignages faisant état du comportement répréhensible des recourants émanent, pour l'un, d'un membre de la famille du bailleur et, pour d'autres, d'une personne que ce dernier a qualifié d'ami et d'une proche de cet ami, rien n'indique que ces personnes n'ont pas réellement rencontré des problèmes avec les recourants. Ces derniers reconnaissent même, dans leur mémoire de recours, que leur rapport était excellent avec "quasiment la totalité des locataires de l'immeuble", ce qui laisse penser que des tensions existaient avec une partie des locataires. Les recourants ne font par ailleurs état d'aucun moyen de preuve qui permettrait d'établir que les témoins entendus se seraient concertés pour témoigner de l'attitude inadéquate des époux X._____. Que le témoin A._____ ait été l'instigateur de nombreux désagréments dans l'immeuble et que

le garagiste D. _____ ait fait l'objet de remarques de la part de locataires ne permettent pas d'établir l'existence d'une telle concertation. On ne saurait ainsi dire que la cour cantonale a apprécié les preuves de façon insoutenable en prenant appui sur les témoignages en question, même si ces derniers émanent pour certains d'entre eux de proches du bailleur. Le fait qu'un certain nombre de locataires s'entendaient bien avec les recourants ne signifie pas encore que le comportement de ces derniers était exempt de toute critique. On ne saurait en particulier exclure l'existence de conflits entre occupants d'un immeuble du fait que plusieurs habitants maintiennent de bons rapports entre eux. De même, l'attitude sujette à caution d'un autre locataire ne saurait libérer les recourants de tout reproche. Enfin, quoi qu'en disent les recourants, il apparaît, à la lecture des actes cantonaux, que les époux X. _____ ont bien fait l'objet de réclamations auprès du propriétaire et/ou de la régie (P.J. nos 26 à 32) et de mises en garde de cette dernière (P.J. nos 24 et 25). C'est donc sans arbitraire que la cour cantonale a retenu que les recourants ont eu un comportement qualifié d'inadéquat par plusieurs locataires ou anciens locataires et que le congé était destiné à préserver la paix dans l'immeuble.

E. 3

Les recourants invoquent également une violation des art. 253 ss CO , en particulier des art. 257f al. 2 et 271 CO . A teneur de l' art. 271 al. 1 CO , le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 33), 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). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119); est notamment abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a p 32 s.). Etant constaté en fait - d'une manière qui lie le Tribunal fédéral - que le congé a été donné afin de préserver la paix dans l'immeuble, et non pas, comme soutenu par les recourants, par pur et simple appât du gain, la conclusion juridique qu'en tire la cour cantonale ne viole pas le droit fédéral. On ne saurait en outre suivre l'argumentation des recourants fondée sur la précarité de leur situation économique, dès lors que ce fait ne ressort pas des constatations cantonales. Par conséquent, il n'y a pas lieu d'admettre que le congé ordinaire signifié le 19 juillet 2006 pour le 30 novembre 2006 contrevienne aux règles de la bonne foi. Pour le surplus, on ne discerne pas en quoi l'autorité cantonale aurait violé l' art. 257f al. 2 CO , qui traite du devoir de diligence du locataire dont le non-respect peut justifier une résiliation anticipée au sens de l'alinéa 3 de cette même disposition.

E. 4

Les recourants dénoncent également une violation de l' art. 8 CC . Ils reprochent à la cour cantonale de n'avoir pas retenu que les locataires "ont clairement démontré que le motif invoqué par le bailleur est contraire à la bonne foi". Dans leur grief, les recourants se livrent à une nouvelle critique de l'appréciation des preuves, sans tenter de démontrer que la cour cantonale aurait réparti de façon erronée le fardeau de la preuve. C'est donc en vain qu'ils arguent de l' art. 8 CC , cette disposition ne régissant pas l'appréciation des preuves (arrêt 4A_440/2009 du 17 décembre 2009 consid. 3 et la référence).

E. 5

Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. A titre de partie qui succombe, les recourants doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens

auxquels les intimés peuvent prétendre.

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