

BGer 4A_20/2015 vom 13. Juli 2015

Bundesgericht, 2015-07-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_20_2015

FR: TF 4A_20/2015 du 13 juillet 2015

IT: TF 4A_20/2015 del 13 luglio 2015

Erwägungen

E. 1.1

Le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur d'un canton, qui a statué sur recours (art. 75 LTF). La cause atteint la valeur litigieuse de 15'000 fr. ouvrant le recours en matière civile dans les affaires relevant du droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF ; cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 136 III 196 consid. 196 consid. 1.1 p. 197). Au surplus, le recours est exercé par la partie qui a succombé dans sa conclusion tendant à faire constater la validité du congé et qui a donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF). Déposé dans le délai (art. 46 al. 1 let . c et art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, le recours est en principe recevable.

E. 1.2

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 au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 117; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Si l'auteur du recours se plaint d'un tel grief, encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). L'exception prévue à l' art. 105 al. 2 LTF ne permet pas aux parties de rediscuter dans leurs mémoires les faits de la cause comme si elles plaidaient devant un juge d'appel. La partie recourante qui, sur la base de l' art. 97 al. 1 LTF , entend faire rectifier ou compléter un état de fait doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une telle modification seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; 136 I 184 consid. 1.2 p. 187), au même titre que la partie qui invoque une violation de l'interdiction constitutionnelle de l'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits (cf. art. 106 al. 2 LTF ; ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246; 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254 s.).

La recourante demande que l'état de fait soit complété sur deux points, afin de correspondre à ce que le Tribunal des baux avait retenu. Le premier point concerne l'étendue de l'aide reçue par l'intimé de la part de son ami bailleur, époux de la recourante. A cet égard, la cour cantonale a constaté l'étroitesse des liens d'amitié entre les deux intéressés, relevant notamment que l'intimé avait officié lors de l'enterrement du mari de la bailleuse et, dans la partie "en droit", qu'il avait bénéficié de l'aide de ce dernier. La recourante ne démontre pas en quoi des précisions supplémentaires à ce sujet constitueraient des éléments déterminants pour le sort de la cause. Le second point est relatif au caractère grave, selon les statuts du POP, de la mesure d'exclusion du parti d'un membre. Là non plus, la recourante n'explique d'aucune manière en quoi la cour cantonale aurait versé dans l'arbitraire en ne

retenant pas dans les faits cet élément, lequel ressort du reste de la réponse du parti du 3 décembre 2012 telle que résumée dans l'arrêt attaqué.

Il n'y a dès lors pas lieu de donner suite à la demande de complètement des faits formée par la recourante.

E. 2

La recourante reproche à l'autorité précédente de ne pas avoir admis que le congé anticipé du 30 août 2013 était fondé sur de justes motifs au sens de l' art. 266g CO et, partant, qu'il était valable.

A son sens, les démarches du locataire auprès du POP dépassaient largement le seuil du tolérable et ne sauraient être présentées comme une tentative de médiation, parallèle à la procédure judiciaire. Selon la recourante, les attaques du locataire, virulentes et répétées, ne se réduisaient pas à un manque de convenance et étaient de nature à la discréditer, elle et sa famille, auprès du parti auquel elle reste attachée tant par conviction personnelle qu'en souvenir de son mari. La profonde blessure provoquée par l'attitude irrespectueuse de l'intimé, qui aurait trahi l'amitié que lui portait le mari de la bailleresse, serait objectivement tout à fait compréhensible dans le contexte de l'affaire.

A cet égard, la cour cantonale aurait ignoré ou écarté des éléments pertinents pour juger de l'existence de justes motifs au sens de l' art. 266g al. 1 CO . Ainsi, elle n'aurait pas accordé assez d'importance aux relations personnelles étroites entre les différents protagonistes. En particulier, elle aurait dû prendre en compte le fait que le bail litigieux avait été conclu en raison de l'amitié liant l'intimé à l'époux de la bailleresse et le fait que celle-ci, logée dans le même immeuble, pouvait espérer à son âge vivre en harmonie avec ses voisins. L'autorité cantonale aurait également considéré à tort comme sans pertinence le fait que la bailleresse doive supporter la présence des locataires pour une longue période, compte tenu de l'échéance contractuelle et du délai de protection de l' art. 271a al. 1 let . e CO.

Enfin, la recourante conteste avoir réagi de manière tardive au comportement de l'intimé et avoir ainsi démontré que la poursuite des relations de bail ne lui était pas intolérable.

E. 3.1

Conformément à l' art. 266g al. 1 CO , une partie peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal, si l'exécution du contrat lui devient intolérable pour de justes motifs. Ne peuvent constituer de justes motifs au sens de l' art. 266g al. 1 CO que des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne résultent pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut (ATF 122 III 262 consid. 2a/aa p. 265 s.). Les circonstances invoquées doivent être si graves qu'elles rendent la poursuite du bail jusqu'à son terme objectivement insupportable; une intolérance ressentie de manière purement subjective ne suffit pas. La manière dont la situation est perçue par la partie qui donne le congé n'est toutefois pas dénuée de pertinence. Les circonstances constitutives d'un juste motif doivent rendre la continuation du bail jusqu'à son terme intolérable non seulement selon une appréciation objective, mais aussi subjectivement. Il n'y a pas de justes motifs s'il apparaît que le cocontractant s'accommode de faits objectivement graves et que ceux-ci ne lui rendent pas insupportable la poursuite de la relation contractuelle. Il a ainsi été admis, dans le cas des justes motifs au sens de l' art. 266g CO , que la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre par son attitude que celui-ci ne

lui rend pas insupportable la continuation du contrat (arrêt 4A_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités).

Pour dire s'il existe de justes motifs, le juge doit appliquer les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Il doit donc prendre en considération tous les éléments du cas particulier, sans perdre de vue le principe de la sécurité du droit et l'intérêt de l'autre partie au maintien du contrat (arrêt précité du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités). Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité prise en dernière instance cantonale. Il intervient lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou, au contraire, lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; en outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 136 III 278 consid. 2.2.1 p. 279; 135 III 121 consid. 2 p. 123 s. et les arrêts cités).

E. 3.2

Les motifs de congé litigieux résident dans les démarches entreprises par le locataire auprès du parti politique auquel tant lui-même que la bailleresse et son fils appartenaient.

Contrairement à ce qu'elle indiquait dans la lettre accompagnant le congé du 30 août 2013, la recourante ne fait plus valoir comme motif de résiliation, à ce stade, la plainte pénale déposée par le locataire deux ans auparavant. Le litige lié à cette plainte fait toutefois partie des circonstances permettant d'appréhender les relations entre les parties.

Les motifs justifiant un congé anticipé au sens de l' art. 266g al. 1 CO peuvent résider dans la personne du destinataire du congé, indépendamment de la violation d'une obligation spécifiquement liée au bail. Ainsi en va-t-il par exemple d'un comportement pénalement répréhensible du locataire à l'égard du bailleur et de sa famille (David Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 701; Peter Higi, *Zürcher Kommentar*, 4e éd. 1995, n° 51 ad art. 266g CO) ou d'une attitude propre à discréditer son partenaire et à lui porter préjudice (Pierre Wessner, in *Droit du bail à loyer - Commentaire pratique*, Bohnet/Montini éd., 2010, n. 29 ad art. 266g CO p. 668). Un différend personnel entre les parties peut aussi constituer un juste motif de résiliation anticipée du bail (ATF 113 II 31 consid. 2c p. 37).

En l'espèce, il s'agit de déterminer si, dans les circonstances de l'espèce, les interventions du locataire auprès du parti commun aux intéressés et les termes utilisés à cette occasion atteignaient un degré de gravité tel que la poursuite du bail jusqu'à son terme ordinaire en devenait intolérable pour la recourante.

Sur le plan subjectif, la cour cantonale impute à la bailleresse une réaction tardive, démontrant par là-même que la poursuite du bail n'était pas insupportable pour elle; en effet, après avoir pris connaissance des courriels litigieux, la recourante aurait attendu "à tout le moins plusieurs semaines avant de résilier le contrat" une première fois en avril 2013.

La date exacte à laquelle les courriels ont été lus par la bailleresse ne ressort pas de l'état de fait de l'arrêt attaqué. Comme l'autorité précédente le relate, le beau-frère de la recourante, entendu comme témoin, a seulement déclaré que celle-ci lui avait montré les documents en question au début 2013. Pour sa part, le fils de la bailleresse a affirmé avoir eu connaissance des démarches entreprises par le locataire deux ou trois mois après leur début en novembre 2012, sans que l'on sache s'il a alors effectivement vu les courriels. Dans ces conditions, le

délai de réaction de la bailleuse ne peut être fixé de manière suffisamment précise pour en tirer des conclusions sur le caractère subjectivement tolérable de la poursuite des relations de bail.

Sur le plan objectif, le comportement du locataire, sans être pénalement répréhensible, apparaît manifestement de nature à blesser profondément la bailleuse, d'autant plus que le mari de celle-ci et précédent bailleur avait été un ami très proche de l'intimé. Ce qui heurte, ce n'est pas tant le fait de s'adresser au parti comme médiateur, parallèlement à la procédure judiciaire, mais bien le ton utilisé et les actes réclamés de la part de la formation politique commune aux intéressés. S'en prenant exclusivement au fils de la bailleuse, présenté comme propriétaire, le locataire qualifie d'"abusive" et de "pratique de propriétaire scandaleuse" la hausse de loyer de 11% qui lui a été signifiée. Au seul motif que locataire et propriétaire sont membres du POP, l'intimé demande à cette formation politique de prendre d'emblée position en faveur de son propre point de vue, prétendument incontestable; certes, il propose une médiation, mais sous la menace de sortir l'affaire sur la place publique; et il va jusqu'à réclamer l'exclusion du parti du fils de la recourante "en cas de besoin".

Pour relativiser le comportement du locataire, la cour cantonale met l'accent sur le contexte dans lequel les courriels litigieux sont intervenus. A cet égard, il est vrai que l'intimé s'est adressé au POP dans le cadre d'une contestation portant sur une hausse de loyer non négligeable, laquelle a été signifiée à un moment où les relations entre les parties n'étaient déjà plus au beau fixe, comme elles avaient pu l'être du vivant de l'époux de la bailleuse. En effet, depuis que ce dernier était décédé cinq ans plus tôt, les rapports entre son fils et le locataire s'étaient peu à peu dégradés, sans que les raisons de ce délitement ne fussent clairement établies. Un épisode ressort pourtant de l'arrêt attaqué. L'année précédant la hausse de loyer, l'intimé avait mal pris le fait d'être privé de la jouissance du jardin dont il disposait jusqu'alors à bien plaisir et il avait déposé une plainte pénale contre le fils de la bailleuse, ce qui a manifestement contribué à aggraver les tensions entre les intéressés.

La hausse de loyer s'est ainsi rajoutée au conflit déjà existant et le locataire n'a pas supporté que la bailleuse, appuyée par son fils, lui notifie une augmentation qu'il jugeait abusive. En dénonçant de manière très virulente auprès du POP cette hausse de loyer attribuée au fils de la bailleuse, le locataire a-t-il adopté pour autant, dans les circonstances rappelées plus haut, un comportement préjudiciable revêtant la gravité exceptionnelle exigée par l'art. 266g al. 1 CO et, partant, rendu la poursuite du bail jusqu'à son terme ordinaire objectivement intolérable pour la bailleuse?

A cette question, l'autorité précédente a répondu par la négative. Force est toutefois de constater que deux éléments pertinents n'ont pas été pris en considération dans l'arrêt attaqué.

Premièrement, la cour cantonale a écarté expressément de son appréciation le fait que la bailleuse doit supporter la présence des intimés pour une longue période, compte tenu de l'échéance du bail et du délai de protection résultant de l'art. 271a al. 1 let. e CO. Or, la durée du bail restant à courir à partir de la résiliation anticipée est un élément à prendre en considération pour apprécier les justes motifs au sens de l'art. 266g al. 1 CO (Roger Weber, in Basler Kommentar, Obligationenrecht, 5e éd. 2011, n° 4 ad art. 266g CO ; Lachat, op. cit., p. 701 ; Higi, op. cit., n° 51 ad art. 266g CO ; cf. également arrêt 4C.35/2006 du 30 mai 2006 consid. 2.2

in fine). En l'espèce, le terme contractuel suivant le 30 août 2013 correspond au 30 septembre 2016. Une fin du bail à cette date suppose que la notification du congé intervienne au moins quatre mois auparavant, soit jusqu'au 31 mai 2016. En ce qui concerne l'incidence de la procédure en contestation de la majoration de loyer, il convient de relever ce qui suit. Aux termes de l' art. 271a let . e ch. 2 CO, le congé notifié par le bailleur est annulable notamment lorsqu'il est donné dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire si le bailleur a abandonné ses conclusions. En l'espèce, le délai de protection de trois ans doit débiter au plus tard le 31 mai 2013 pour qu'une résiliation au 30 septembre 2016 ne soit pas annulable. Sur ce point, la bailleresse a certes déclaré renoncer à l'augmentation de loyer en avril 2013, parallèlement à la notification du congé anticipé. Il n'est toutefois pas établi que la procédure judiciaire initiée par l'intimé en décembre 2012 fût terminée à fin mai 2013. Dans ce cas-là, le délai de protection précité, associé à la durée contractuelle de renouvellement du bail (cinq ans), empêche toute résiliation ordinaire avant l'échéance du 30 septembre 2021; sauf congé anticipé, le bail court ainsi pendant encore huit ans à partir d'août 2013.

En second lieu, les juges précédents ont considéré que la présence de la bailleresse dans l'immeuble abritant l'appartement loué n'autorisait pas à retenir plus facilement l'existence de justes motifs au sens de l' art. 266g CO , à tout le moins dans le contexte d'un litige relatif à une hausse de loyer. Cette affirmation est sujette à caution. Ce n'est pas la contestation à propos du loyer qui a profondément blessé la bailleresse, mais bien la manière dont le locataire est intervenu auprès des instances du POP. A cet égard, il est parfaitement compréhensible que, dans les circonstances de l'espèce, la recourante, d'un certain âge qui plus est, ne souhaite pas être amenée à rencontrer régulièrement l'intimé dans l'immeuble où elle réside. La proximité de vie entre les parties figure indéniablement parmi les éléments à prendre en compte pour juger du caractère objectivement tolérable ou non du maintien du contrat pour la bailleresse.

Quand bien même elle ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité prononcée en dernière instance cantonale, la cour de céans ne peut en l'espèce confirmer l'appréciation de l'autorité précédente, qui a attribué à tort une réaction tardive à la bailleresse et omis de prendre en compte de deux éléments pertinents. Il apparaît en effet que les interventions très virulentes du locataire auprès du POP ont rendu intolérable, pour la bailleresse vivant dans le même immeuble, la continuation des relations contractuelles pour une durée pouvant atteindre huit ans. Même s'il est lié en partie à la hausse de loyer, le contexte déjà conflictuel dans lequel les courriels sont intervenus n'autorise pas à apprécier moins sévèrement l'attitude du locataire. De même, l'intérêt de l'intimé et de sa famille à conserver le logement litigieux ne permet pas de contrebalancer la gravité du comportement à l'origine de la résiliation anticipée.

Sur le vu de ce qui précède, le congé extraordinaire notifié le 30 août 2013 est valable. Le grief tiré d'une violation de l' art. 266g CO est fondé et le recours doit être admis.

E. 4

La recourante conclut à ce qu'une seule et unique prolongation du bail au 30 juin 2015 soit accordée aux intimés, comme les juges de première instance l'avaient décidé. Elle requiert également des mesures d'exécution à cette date.

Pour leur part, les intimés, dans l'hypothèse où le congé anticipé serait valable, demandent au Tribunal fédéral de renvoyer la cause à la cour cantonale afin que celle-ci se prononce

sur les deux conclusions subsidiaires qu'ils avaient formulées dans leur appel du 15 septembre 2014, lesquelles portaient sur l'annulation du congé donné prétendument de mauvaise foi et sur la prolongation du bail pour une durée de quatre ans. Il est à noter qu'au stade de l'appel, les intimés ne réclamaient plus, à titre subsidiaire, une indemnité fondée sur l' art. 266g al. 2 CO , prétention rejetée par le Tribunal des baux.

E. 4.1

S'il admet le recours, le Tribunal fédéral statue lui-même sur le fond ou renvoie l'affaire à l'autorité précédente, voire à l'autorité qui a statué en première instance, pour qu'elle prenne une nouvelle décision (art. 107 al. 2 LTF). En l'espèce, la cour de céans est en mesure de se prononcer sur les questions juridiques susmentionnées, si bien qu'un renvoi serait contraire aux principes de célérité et d'économie de procédure (cf. Bernard Corboz, in Commentaire de la LTF, 2e éd. 2014, n. 24 ad art. 107 p. 1275).

E. 4.2

Sur le principe, le congé extraordinaire fondé sur l' art. 266g al. 1 CO est annulable sur la base des art. 271 et 271a CO ; l' art. 271a al. 3 let . e CO ne prévoit une exception que dans les cas prévus à l' art. 271a al. 1 let . d et e CO. Il n'en demeure pas moins que, dans les faits, il n'est guère envisageable qu'un congé fondé sur de justes motifs au sens de l' art. 266g al. 1 CO soit contraire aux règles de la bonne foi (cf. Wessner, op. cit., n. 38 ad art. 266g CO p. 670 s.; Lachat, op. cit., p. 702) ou alors tout à fait exceptionnellement (cf. Higi, op. cit., n° 72 ad art. 266g CO).

En l'espèce, les justes motifs dont la bailleresse peut se prévaloir pour résilier le bail de manière anticipée résident dans le comportement du locataire décrit plus haut (consid. 3.2). Dans cette constellation, on ne voit pas comment les intimés pourraient invoquer à leur tour une attitude abusive de la part de la recourante. Une annulation du congé extraordinaire fondée sur les art. 271 ou 271a al. 1 CO n'entre manifestement pas en considération dans le cas particulier.

E. 4.3

Lorsque le contrat est résilié sur la base de l' art. 266g al. 1 CO , une prolongation du bail n'est pas exclue (cf. art. 272a al. 1 CO). Cela étant, les particularités du congé pour justes motifs plaident d'emblée pour une application très restrictive de la possibilité de prolonger le bail (cf. Wessner, op. cit., n. 40 ad art. 266g CO p. 671; Lachat, op. cit., p. 767; Higi, op. cit., n° 74 ad art. 266g CO).

En l'occurrence, une prolongation du bail d'une année, telle qu'accordée par le Tribunal des baux et acceptée par la bailleresse, n'est pas critiquable au regard des intérêts en présence dans le cadre d'un congé extraordinaire pour justes motifs. Cependant, comme ils ont obtenu gain de cause en appel, les intimés n'avaient guère de raison de mettre à profit le temps écoulé depuis l'arrêt attaqué pour rechercher un nouveau logement. Dans ces circonstances, il se justifie de prolonger le bail jusqu'au 31 décembre 2015.

Par ailleurs, il sera fait droit d'ores et déjà aux mesures d'exécution requises par la recourante à l'issue de cette prolongation.

E. 5

Les intimés, qui succombent, prendront à leur charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) et verseront des dépens à la recourante (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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