

BGer 4A 236/2022 vom 24. Juni 2022

Bundesgericht, 2022-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_236_2022

FR: TF 4A 236/2022 du 24 juin 2022

IT: TF 4A 236/2022 del 24 giugno 2022

Regeste

contrat de bail, | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

E. 2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" (ATF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3). Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

E. 3

A ce stade, le litige porte exclusivement sur la validité de la résiliation ordinaire du bail signifiée le 5 avril 2018.

E. 3.1

Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1). Lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, la seule limite à la liberté contractuelle des parties réside dans les règles de la bonne foi: le congé qui y contrevient est alors annulable (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO). De manière générale, un congé est contraire aux règles de la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier ou consacrant une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1). Il ne suffit pas que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraisse plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.1.2 et les références citées). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée entre l'intérêt du bailleur à récupérer son bien et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts 4A_247/2021 du 4 mai 2022 consid. 3.1.2 destiné à la publication; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2). Il appartient à la partie qui veut faire annuler le congé de prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi. L'auteur du congé doit toutefois collaborer à la manifestation de la vérité en motivant la résiliation sur requête et, en cas de contestation, en fournissant les documents nécessaires pour établir le motif du congé (cf. art. 271 al. 2 CO ; ATF 145 III 143 consid. 3.1; 138 III 59 consid. 2.1). La motivation n'est pas une condition de validité du congé. Une motivation lacunaire ou fautive n'implique pas nécessairement que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, mais elle peut constituer un indice de l'absence d'intérêt digne de protection à mettre un terme au bail. En particulier, le caractère abusif du congé sera retenu lorsque le motif invoqué n'est qu'un prétexte alors que le motif réel n'est pas constatable (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 143 III 344 consid. 5.3.1 et les références citées).

E. 3.2

Déterminer quel est le motif du congé et si ce motif est réel ou n'est qu'un prétexte relève des constatations de fait (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 136 III 190 consid. 2). Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1); à cet égard, des faits survenus ultérieurement peuvent tout au plus fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (arrêts 4A_460/2020 du 23 février 2021 consid. 3.1; 4A_33/2019 du 5 septembre 2019 consid. 4.1.1; 4A_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3 et la référence). En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit que le Tribunal fédéral revoit librement (arrêts 4A_460/2020, précité, consid. 3.1; 4A_33/2019, précité, consid. 4.1.1; 4A_113/2019, précité, consid. 3 et la référence citée).

E. 3.3

En l'occurrence, la cour cantonale a constaté que le motif du congé était avéré, puisque la recourante avait effectivement manqué d'égards envers ses voisins. A cet égard, elle a retenu que l'intéressée avait adopté un comportement problématique et agressif depuis 2015. Tous les voisins entendus durant la procédure avaient rapporté des cris, des insultes

ou menaces, des propos à caractère raciste et d'autres débordements de la part de la recourante (notamment des jets de seaux d'eau depuis le huitième étage), celle-ci ayant une propension particulière à s'en prendre aux enfants jouant dehors. L'autorité précédente a en outre estimé que l'intéressée, nonobstant son âge avancé et ses revenus limités, ne pouvait pas se plaindre d'une disproportion grossière des intérêts en présence.

E. 3.4

Se plaignant d'une violation de l'art. 271 CO, la recourante soutient que la résiliation ordinaire devrait être annulée eu égard à la disproportion grossière des intérêts en présence et au caractère inutilement rigoureux du congé. Par sa critique au ton appellatoire marqué, l'intéressée, qui tente de minimiser certains manquements de sa part retenus dans l'arrêt attaqué, sans soutenir ni démontrer que les faits auraient été constatés arbitrairement par la cour cantonale, perd de vue que la pesée des différents intérêts en présence n'intervient qu'au stade de l'examen de la prolongation du bail et non au moment d'apprécier la validité du congé. En tout état de cause, force est de souligner qu'il ne saurait être question en l'espèce d'une disproportion manifeste des intérêts en présence vu les manquements graves et répétés imputables à l'intéressée depuis 2015. Au demeurant, les autorités cantonales ont bel et bien pris en considération l'âge avancé de la recourante ainsi que ses revenus modestes puisqu'elles lui ont octroyé une prolongation de bail d'une durée de quatre ans. C'est également à tort que l'intéressée se plaint de ce que l'intimée aurait exercé son droit à la résiliation de manière inutilement rigoureuse. L'intimée a en effet cherché à dialoguer avec la recourante en organisant, par exemple, une séance de médiation le 29 mars 2016. Elle s'est du reste montrée conciliante avec la recourante durant plusieurs années, en la rendant attentive, à diverses reprises, à son devoir de faire preuve d'égards envers ses voisins et en l'invitant à modifier sa façon de se comporter, nonobstant le fait que l'intéressée persistait à adopter des comportements incorrects à l'égard de ses voisins. Dans ces conditions, on ne saurait faire grief à l'intimée d'avoir finalement décidé de résilier le bail de la recourante, étant donné que celle-ci n'entendait visiblement pas agir de manière plus respectueuse vis-à-vis des autres habitants de l'immeuble.

E. 4

Au vu de ce qui précède, le recours ne peut qu'être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. La recourante, qui succombe, supportera les frais de la présente procédure (art. 66 al. 1 LTF). L'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer sur le recours, n'a pas droit à des dépens.