

BGer 4A 396/2016 vom 22. September 2016

Bundesgericht, 2016-09-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_396_2016

FR: TF 4A 396/2016 du 22 septembre 2016

IT: TF 4A 396/2016 del 22 settembre 2016

Regeste

bail à loyer; résiliation | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Depuis de nombreuses années, X._____ prend à bail et habite un appartement avec dépendances dans un bâtiment de Cressier. Ce bâtiment appartenait autrefois à ses parents, lesquels l'ont vendu à sa soeur Z._____ en 1998. Depuis le décès des parents, X._____ est locataire de sa soeur; il acquitte un loyer mensuel de 1'400 francs. Le 9 mars 2012, usant d'une formule officielle, Z._____ a résilié le bail à loyer avec effet au 30 juin suivant.

E. 2

Le 4 juillet 2012, X._____ a ouvert action contre sa soeur et bailleresse devant le Tribunal civil de l'arrondissement du Littoral neuchâtelois et du Val-de-Travers. A titre principal, le tribunal était requis d'annuler le congé; à titre subsidiaire, il était requis de prolonger le bail pour une durée de quatre ans échéant le 30 juin 2016. La défenderesse a conclu au rejet de l'action. Le tribunal s'est prononcé le 20 mai 2015; il a rejeté l'action. La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a statué le 19 mai 2016 sur l'appel du demandeur; elle a rejeté l'appel et confirmé le jugement.

E. 3

Agissant par la voie du recours en matière civile, le demandeur requiert le Tribunal fédéral d'annuler le congé ou, subsidiairement, de prolonger le bail « pour une durée de quatre années supplémentaires ». La défenderesse n'a pas été invitée à procéder.

E. 4

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer correspondant à la durée minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, durée qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être signifié. Il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l' art. 271a al. 1 let . e CO. Pour le calcul de la valeur litigieuse, cette période de protection s'écoule dès la date de la décision attaquée (ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386). En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 1'400 fr., la valeur litigieuse minimum de 15'000 fr. exigée par l' art. 74 al. 1 let. a LTF est atteinte.

E. 5

Aux termes de l' art. 271 al. 1 CO , la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l' art. 2 CC ; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; 120 II 31 consid. 4a p. 32; voir aussi ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 61/62). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 p. 92/93; ATF 140 III 496 et 138 III 59, ibid.). Le demandeur expose qu'il entretient avec sa soeur une relation « pour le moins conflictuelle », que le congé litigieux « ne provient pas d'une quelconque relation bailleresse-locataire mais plus particulièrement d'une tension familiale [...] qui ne concerne en rien le bail en lui-même », et que les circonstances démontrent chez sa soeur « une ferme volonté de [lui] nuire à titre personnel ». Le demandeur fait état des modalités sous lesquelles leurs parents ont vendu l'immeuble à sa soeur en 1998. Il explique que celle-ci a plusieurs fois résilié son bail à loyer et que « par chance, ces résiliations sont restées infructueuses et nous avons trouvé un accord ». Chacun des cocontractants est en principe libre de mettre fin à un bail à loyer de durée indéterminée conformément à l' art. 266a al. 1 CO , c'est-à-dire en observant les délais et termes de résiliation légaux ou convenus. L' art. 271 al. 1 CO ne tend pas à supprimer la liberté du bailleur de résilier le contrat, mais seulement à protéger le locataire contre d'éventuels abus de cette liberté. La relation « pour le moins conflictuelle » dont le demandeur fait état, à ses propres dires indépendante du lien contractuel dont l'appartement est l'objet, peut précisément être un motif légitime d'user de cette liberté et de rompre ce lien, afin de prévenir de nouvelles discordes et d'atténuer les désagréments de la mésentente familiale. Le demandeur semble se croire autorisé à habiter aussi longtemps qu'il lui plaira un logement autrefois propriété de ses parents; or, il doit au contraire reconnaître le droit de propriété actuel de sa soeur, ce droit incluant celui de recouvrer, en conformité des règles du bail à loyer, l'usage du logement en cause. Les autorités précédentes n'ont pas constaté en fait, de manière à lier le Tribunal fédéral selon l' art. 105 al. 1 LTF , que le congé litigieux soit motivé par le seul dessein de nuire au demandeur. Pour le surplus, celui-ci échoue à mettre en évidence une application éventuellement incorrecte de l' art. 271 al. 1 CO .

E. 6

Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. La limite de quatre ans se calcule à compter de la date à laquelle le contrat prendrait fin sans prolongation. En l'occurrence, le contrat a été valablement résilié avec effet au 30 juin 2012. La limite est par conséquent échue le 30 juin 2016, de sorte que la prolongation « de quatre années supplémentaires » réclamée par le demandeur n'entre pas en considération.

E. 7

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. L'adverse partie n'a pas été invitée à répondre et il ne lui sera donc pas alloué de dépens.

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