

## **BGer 4A\_50/2015 vom 19. Mai 2015**

Bundesgericht, 2015-05-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_50\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_50_2015)

FR: TF 4A\_50/2015 du 19 mai 2015

IT: TF 4A\_50/2015 del 19 maggio 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 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 ). Cependant, compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , à respecter sous peine d'irrecevabilité ( art. 108 al. 1 let. b LTF ), il n'examine que les questions juridiques qui sont soulevées devant lui; 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. Pour satisfaire à son obligation de motiver, le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il considère que l'autorité précédente a méconnu le droit ( ATF 140 III 86 consid. 2 p. 88 s. et les arrêts cités).

Sous les titres "appréciation libre de la portée juridique des faits" et "correction des vices - pesée des intérêts", le recourant expose en termes très généraux son appréciation des faits, sans se référer aux motifs de l'arrêt attaqué et sans tenter de démontrer en quoi ceux-ci seraient erronés. Il ne peut pas être entré en matière sur de tels griefs.

#### **E. 2**

Le recourant se plaint d'une violation de l' art. 271 CO . Il conteste que le congé donné aux intimés constitue un abus de droit. Il fait valoir que son intention de disposer d'un concierge à demeure dans un immeuble de huit étages comptant 39 appartements est digne de protection et qu'il ne s'agit ni d'un prétexte ni d'une chicanerie.

#### **E. 2.1**

Les parties au contrat sont libres de résilier un bail de durée indéterminée pour le prochain terme légal ou contractuel; un motif particulier n'est pas exigé ( art. 266a al. 1 CO ). Le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi ( art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO ). Tel est le cas lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif,

sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant; il faut une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. En règle générale, l'absence d'intérêt digne de protection du bailleur est également admise lorsque la motivation du congé, demandée par le locataire, est un prétexte et que la vraie raison ne peut pas être constatée. Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée ( ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62 et les arrêts cités).

### **E. 2.2**

Au moment de la résiliation, les locataires, âgés respectivement de 84 ans et de 78 ans, occupaient l'appartement en cause depuis 41 ans; il n'a pas été constaté qu'ils n'auraient jamais causé de difficultés. Certes, la remise de l'appartement était à l'origine liée à la fonction de concierge; néanmoins, le logement en jeu n'est pas spécifiquement équipé pour les tâches de conciergerie et n'offre pas, pour l'exercice de celles-ci, des avantages que d'autres appartements de l'immeuble ne présenteraient pas. La libération de l'appartement litigieux n'est donc pas une condition nécessaire pour que le recourant puisse engager à demeure un couple chargé de la conciergerie, comme il le souhaite à bon droit. C'est d'autant moins le cas que, selon une constatation de l'arrêt attaqué incontestée et liant ainsi la cour de céans ( art. 105 al. 1 LTF ), au moins un appartement de trois pièces s'est libéré depuis fin 2011. Le recourant n'invoque aucun autre motif de résiliation. Il est envisageable que le congé ait été donné en réalité pour des motifs économiques, mais le bailleur n'a pas apporté le moindre indice permettant de conclure qu'il pourrait augmenter le loyer sans tomber dans l'abus (cf. ATF 120 II 105 consid. 3b/bb p. 110; 136 III 74 consid. 2.1 p. 76 s.). Dans ces circonstances, et en se référant pour le surplus aux considérants de l'arrêt attaqué (cf. art. 109 al. 3 LTF ), il faut admettre avec la cour cantonale que la résiliation contrevient aux règles de la bonne foi.

### **E. 3**

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable.

Le recourant prendra à sa charge les frais de la présente procédure ( art. 66 al. 1 LTF ) et versera des dépens aux intimés ( art. 68 al. 1 et 2 LTF ).

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