

BGer 4A 605/2015 vom 18. Februar 2016

Bundesgericht, 2016-02-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_605_2015

FR: TF 4A 605/2015 du 18 février 2016

IT: TF 4A 605/2015 del 18 febbraio 2016

Regeste

bail à loyer; résiliation | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont en principe satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse. En dépit de l'opinion contraire de la défenderesse, les conclusions présentées satisfont aux exigences légales. Le recours en matière civile est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF ; ATF 140 III 86 consid. 2 p. 88; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254). Le tribunal doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF); il peut toutefois compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexacts, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l' art. 9 Cst. (art. 105 al. 2 LTF ; ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Il lui incombe alors d'indiquer de façon précise en quoi les constatations critiquées sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable; à défaut, le grief est irrecevable (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 136 II 489 consid. 2.8 p. 494).

E. 2

Devant le Tribunal fédéral, la contestation porte exclusivement sur la validité des congés ordinaires que la demanderesse a signifiés le 29 juillet 2013 avec effet au 31 octobre suivant; les congés plus anciens, invalidés par le Tribunal des baux, ne sont plus en cause. 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). Selon l' art. 271a al. 1 let . d CO, parmi d'autres cas spécialement énumérés par cette disposition, le congé est annulable lorsqu'il intervient pendant une procédure de conciliation relative au bail. Selon l' art. 271a al. 1 let . e ch. 3 CO, le congé est aussi annulable lorsqu'il intervient dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation relative au bail, si le bailleur a renoncé à saisir le juge.

E. 3

Les demandeurs soutiennent que la procédure de conciliation portant sur des travaux à exécuter dans leur appartement et sur une réduction du loyer a pris fin le 6 septembre 2010 avec « l'avenant » adopté par l'autorité de conciliation; que le délai de trois ans prévu par l' art. 271a al. 1 let . e ch. 3 CO s'est écoulé dès cette date, et que ce délai n'était donc pas échu lors des congés litigieux. L'autorité a rendu une décision le 16 avril 2010. Aucune des parties n'a saisi le juge dans un délai de trente jours à compter de sa notification, de sorte que cette décision est devenue définitive conformément à l'art. 259i al. 2 aCO alors en vigueur. Elle a simultanément mis fin à la procédure de conciliation. L'autorité a opéré - semble-t-il d'office - une rectification de sa décision le 6 septembre 2010. Cette mesure n'a pas été contestée; elle n'a pas eu pour effet de prolonger la durée de la procédure de conciliation ni de reporter le point de départ du délai de trois ans. Celui-ci est donc arrivé à échéance le 16 avril 2013, soit avant les congés litigieux. Une nouvelle procédure de conciliation a débuté le 30 juillet 2013 avec une requête des demandeurs relative aux congés extraordinaires du 18 du même mois et aux congés présentement litigieux du 29 juillet. Ces congés sont antérieurs à la requête et ils ne sont donc pas non plus intervenus pendant une procédure de conciliation.

E. 4

Sur la base des dépositions recueillies par le Tribunal des baux, la Cour d'appel constate une série d'incidents survenus entre les demandeurs et leur voisine U._____, lors desquels ceux-là, mais surtout F.X._____, ont adopté des comportements inconvenants - bruits, injures, manifestations hostiles, etc. - et contraires aux égards dus entre voisins. La Cour constate également que les congés litigieux ont leur motif dans ces comportements. Les demandeurs contestent ces accusations et ils imputent à leur voisine d'autres agissements également inconvenants. Ils rejettent l'appréciation des témoignages qui est exposée de manière détaillée dans l'arrêt de la Cour. Ils reviennent sur chacun des éléments de cette discussion. Ils dénoncent un jugement d'appel censément arbitraire mais le Tribunal fédéral ne discerne guère sur quels points ils reprochent réellement aux précédents juges, sinon par de simples protestations ou dénégations, d'avoir commis une erreur certaine ou de s'être livrés à une appréciation absolument insoutenable des preuves disponibles. L'argumentation présentée tend seulement à substituer une appréciation différente de celle de l'autorité précédente; elle est par conséquent irrecevable au regard de la jurisprudence précitée relative à l' art. 97 al. 1 LTF . Pour le surplus, les demandeurs ne mettent pas en doute que les congés litigieux soient réellement motivés par leurs comportements nuisibles à leur voisine; ils ne contestent pas davantage que les congés ainsi motivés soient compatibles avec l' art. 271 al. 1 CO .

E. 5

Les baux de l'appartement et des places de stationnement sont prolongés de deux ans en application de l' art. 272 al. 1 CO . En instance fédérale, les demandeurs ne réclament plus

une prolongation de durée plus importante; la prolongation est donc elle aussi hors de cause.

E. 6

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. A titre de parties qui succombent, ses auteurs doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels leur adverse partie peut prétendre.

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