

# FR\_GERICHTE 102 2014 171 vom 4. November 2014

FR Kantonsgericht, 2014-11-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_102\\_2014\\_171](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2014_171)

FR: FR\_GERICHTE 102 2014 171 du 4 novembre 2014

IT: FR\_GERICHTE 102 2014 171 del 4 novembre 2014

## Regeste

Arrêt de la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal

## Erwägungen

### E. 1

a) Lorsqu'un locataire conteste la résiliation d'un bail de durée indéterminée, la valeur litigieuse équivaut au loyer dû jusqu'à la première date pour laquelle un nouveau congé pourra être donné dans l'hypothèse où la résiliation litigieuse serait annulée. Si la contestation émane du locataire, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse est le délai de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1). La valeur litigieuse au dernier état des conclusions, en première instance, était en conséquence de 66'600 fr. (1850 x 36), de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). La valeur litigieuse devant la Cour est la même pour ce qui concerne l'appel; pour ce qui est de l'appel joint, elle est de 44'400 fr. (1850 x 24) (art. 51 al. 1 let. a LTF). b) La maxime inquisitoriale s'applique (art. 247 al. 2 let. a CPC qui renvoie à l'art. 243 al. 2 let. c CPC). c) La cognition de la Cour est libre en fait et en droit (art. 310 CPC). d) La décision attaquée ayant été notifiée aux demandeurs le 16 juin 2014, l'appel interjeté le lundi 18 août 2014 l'a été dans le délai légal de trente jours (art. 321 al. 1 CPC), compte tenu de la suspension du délai entre le 15 juillet et le 15 août (art. 145 al. 1 let. b CPC). L'appel joint interjeté le 1er septembre 2014 l'a aussi été dans le délai légal de trente jours (art. 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC).

### E. 2

Le tribunal retient que la défenderesse a résilié le contrat de bail de manière ordinaire (art. 266a CO), en respectant le terme et le délai convenus, et non pas en se basant sur l'art. 257f al. 3 CO. De leur côté, les demandeurs n'ont pas véritablement allégué, ni a fortiori prouvé, que le congé était contraire aux règles de la bonne foi au sens des art. 271 et 271a CO et donc annulable. Ils n'ont fourni aucun argument allant dans ce sens et n'ont pas expliqué en quoi les conditions d'application de ces dispositions seraient remplies. Les demandeurs n'ont notamment jamais fait valoir que le congé résulterait d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence (autrement dit qu'il s'agit d'un congé bagatelle donné pour des brouilles) ou que le motif invoqué par la défenderesse n'est en réalité qu'un prétexte. En revanche, la défenderesse a démontré la réalité du motif qu'elle invoque à l'appui de la résiliation. Dans son courrier du 4 mai 2012, elle motivait cette dernière comme suit : "Par courrier du 4 avril 2012, nous avons une nouvelle fois été interpellés par votre voisin, M. F.\_\_\_\_\_, au sujet de votre comportement et du bruit émanant de votre logement. Nous jugeons inutile de vous rappeler nos nombreux échanges de correspondances depuis juin 2011, pas plus que la vaine conciliation que nous avons tentée en nos bureaux entre vous et la famille F.\_\_\_\_\_. Las de cette situation qu'objectivement nous ne pouvons pas régler

et étant dans une impasse absolue, vous ne nous laissez aucune autre solution que la résiliation de votre bail, ainsi que de celui de la famille F.\_\_\_\_\_, conformément à ce que nous évoquions déjà dans nos courriers précédents." La bailleresse n'a donc pas résilié le contrat de bail des demandeurs parce qu'ils causaient des nuisances sonores dans l'immeuble ou pour les sanctionner d'avoir commis une quelconque autre violation de leur contrat de bail. Elle a démontré à satisfaction qu'elle avait résilié le contrat de bail des demandeurs (ainsi que celui des époux F.\_\_\_\_\_) à cause des disputes incessantes qui les opposaient à la famille F.\_\_\_\_\_ depuis près d'une année et parce qu'elle souhaitait rétablir la paix dans l'immeuble. Il ressort en effet de l'instruction de la cause qu'un litige au sujet du bruit est né entre les époux F.\_\_\_\_\_ et

Tribunal cantonal TC Page 4 de 7 les demandeurs au mois de mai 2011; qu'il y a alors eu plusieurs tentatives infructueuses de la part de la bailleresse pour rétablir la paix entre ces voisins (courriers, tentative de conciliation dans les locaux de la gérance en date du 4 janvier 2012); que, malgré tous les efforts déployés par la bailleresse, chaque partie a continué à camper fermement sur sa position et sur sa propre version des faits (les époux F.\_\_\_\_\_ se plaignaient des nuisances sonores causées par les demandeurs, alors que ces derniers contestaient causer le moindre bruit excessif et se plaignaient du manque de tolérance de leurs voisins du dessous; à noter que la bailleresse n'avait alors pas à jouer les enquêteurs et les arbitres et à désigner un coupable), allant jusqu'à mandater chacune un avocat pour défendre ses intérêts; que le conflit opposant les époux F.\_\_\_\_\_ aux demandeurs n'a dès lors fait que se cristalliser jusqu'à ce que la situation devienne inextricable et sans aucun espoir d'amélioration; que, dans ce cas de disputes récurrentes entre deux locataires, c'est finalement à juste titre que la bailleresse s'est résolue à donner le congé aux deux familles comme ultime recours pour rétablir la paix dans l'immeuble (à noter qu'elle n'a pas congédié arbitrairement un seul des deux locataires). D'ailleurs, les demandeurs eux-mêmes admettent qu'en date du 4 mai 2012 "la situation avec les époux F.\_\_\_\_\_ ne s'était toujours pas améliorée" et que c'est "le conflit les divisant d'avec ceux-ci qui a poussé la bailleresse à résilier le contrat de bail". Finalement, force est de constater que le motif pour lequel la défenderesse a résilié le contrat de bail des demandeurs (à savoir mettre un terme au litige qui durait depuis près d'une année entre les époux F.\_\_\_\_\_ et les demandeurs et rétablir la paix dans l'immeuble) correspond à un intérêt légitime et digne de protection de la bailleresse et que le congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi (décision attaquée, consid. D.b et c).

### **E. 3**

Les arguments avancés par les demandeurs à l'encontre des considérants précités ne sont pas fondés, voire sont sans pertinence. Les demandeurs ne contestent pas le fondement du congé retenu par le tribunal – congé ordinaire et non pas congé extraordinaire de l'art. 257f CO (poursuite du bail insupportable) -, leur critique tirée de la violation de l'art. 257f CO (recours, p. 11 s., ch. III) tombe à faux. C'est ensuite à tort que les demandeurs soutiennent que la défenderesse n'a pas allégué ni prouvé leur avoir donné le congé pour rétablir la paix dans l'immeuble (recours, p. 9 s., ch. I). Rappelant qu'il ne lui appartenait pas de déterminer le responsable dans un litige entre locataires, la défenderesse a allégué dans sa réponse à la demande qu'elle avait tout mis en œuvre, sans succès, pour trouver une issue favorable au litige opposant les demandeurs aux époux F.\_\_\_\_\_ et que, malgré de multiples courriers, avertissements et séances, elle n'avait eu d'autres choix que de résilier les baux en question (réponse, p. 4. allégué ad 5, doss./15). Comme le relève à juste titre le tribunal, la

défenderesse a procédé auprès des voisins en litige à de nombreux appels à la réconciliation (cf. notamment ses lettres des 18 mai et 14 juin 2011 ainsi que celle du 6 février 2012) et la lettre de résiliation se réfère de manière on ne peut plus claire à l'échec de celle-ci.

L'argument des demandeurs selon lesquels la défenderesse n'aurait pas établi la violation de leurs devoirs de locataires et, partant, le caractère insupportable de la poursuite du bail, n'est pas non plus pertinent. D'une part, comme déjà indiqué, le bail n'a pas été résilié pour ce motif. D'autre part, en cas de congé donné, comme en l'espèce, pour rétablir la paix dans l'immeuble lors de disputes entre locataires, le bailleur n'a pas à effectuer de vastes enquêtes pour déterminer le principal responsable (SVIT–Kommentar Mietrecht II, art. 271 CO N 31). L'appel doit dès lors être rejeté sur ce point.

#### **E. 4**

Les demandeurs concluaient subsidiairement en première instance à la prolongation de leur bail pour une durée de deux ans. Le tribunal leur a accordé une unique prolongation jusqu'au 30 septembre 2014. En appel, les demandeurs concluent une nouvelle fois à la prolongation de leur

Tribunal cantonal TC Page 5 de 7 bail pour une durée de deux ans, à compter de l'entrée en force de l'arrêt du Tribunal cantonal (appel, p. 12, ch. IV). Les demandeurs ayant obtenu gain de cause sur leur chef de conclusions subsidiaire, ils ne peuvent avoir un intérêt à l'appel sur ce point que dans la mesure où leur nouvelle conclusion est interprétée comme une demande de seconde prolongation. Aux termes de l'art. 272b CO, les baux d'habitation peuvent être prolongés de quatre ans au maximum (al. 1). Dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées (al. 2). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation s'agissant de la durée de la prolongation (D. LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 782, n. 4.1). Lorsque le locataire demande une deuxième prolongation, l'autorité compétente examine en outre si le locataire a entrepris toutes les démarches qui pouvaient raisonnablement être exigées de lui afin de remédier aux conséquences pénibles du congé (art. 272 al. 3 CO). En l'occurrence, le tribunal, bien qu'ignorant quasiment tout de la situation personnelle, familiale et financière des demandeurs ainsi que, le cas échéant, l'ampleur des efforts qu'ils avaient déployés pour tenter de se reloger depuis la réception du congé, a, compte tenu en particulier du fait que les demandeurs avaient deux enfants âgés de 6 ½ et 9 1/2 ans, qu'ils ne maîtrisaient pratiquement pas le français, compte tenu aussi de la situation sur le marché local du logement (taux de vacance inférieur à 1,5 %), prolongé le bail de deux ans, jusqu'au 30 septembre 2014, et dit qu'il s'agissait d'une prolongation unique, considérant que les demandeurs disposaient ainsi de suffisamment de temps pour trouver un autre logement (décision attaquée, consid. E.b et c). Les demandeurs, qui rappellent qu'ils habitaient déjà dans l'immeuble depuis huit ans au moment de la signature du bail de 2011, se contentent de faire valoir que leurs enfants sont scolarisés dans le quartier, que les contraindre à partir reviendrait à les déraciner de leur milieu; que, vu le manque de logements à prix abordable dans la région, il leur sera très difficile, compte tenu de leur situation financière très serrée, de trouver à se reloger (recours, p. 12, ch. IV). Ce faisant, les demandeurs, qui ne donnent toujours pas de détails de leur situation personnelle et financière, n'allèguent pas que la prolongation de deux ans accordée n'était pas suffisante pour trouver un autre logement, ni avoir entrepris des démarches dans ce sens. Ils ne tentent ainsi pas de démontrer que les considérants des premiers juges étaient erronés ni que les conditions de l'octroi d'une seconde prolongation sont réalisées. L'appel doit en conséquence être déclaré irrecevable sur ce point.

## **E. 5**

Pour la défenderesse, rien ne justifierait la prolongation du bail accordée. En effet, la prolongation de bail permet de donner plus de temps à un locataire pour trouver un logement de remplacement, si certaines circonstances sont réalisées. Or, le délai ordinaire prévu contractuellement a été respecté par la défenderesse. De plus, le marché locatif actuel ne serait de loin pas saturé et il existerait une quantité d'appartements libres à louer, même et surtout à E.\_\_\_\_\_. En outre, la durée du bail actuel serait très courte (depuis le mois d'avril 2011), de sorte qu'elle ne constituerait pas un motif de prolongation, faute d'attachement particulier au lieu. Enfin, eu égard au montant du loyer de l'appartement, de 1850 fr. par mois, charges comprises, les demandeurs ne sauraient prétendre qu'ils ne peuvent pas trouver un autre logement à ce prix (appel joint, p. 12, ch. 7). Le tribunal a procédé à une pesée des intérêts en jeu. Il a considéré que militaient en faveur de la prolongation : le fait que la défenderesse est une professionnelle de l'immobilier qui fait métier de la location (et non pas un "petit propriétaire"); le fait que les demandeurs avaient deux enfants âgés de 6 ½ et 9 1/2 ans, qu'ils ne maîtrisaient pratiquement pas le français; le comportement des

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 demandeurs, l'instruction n'ayant pas permis d'établir qu'ils avaient violé constamment et gravement le règlement de maison ou qu'ils étaient particulièrement bruyants ou grossiers; la situation sur le marché local du logement (taux de vacance inférieur à 1,5 %; en réalité, le taux de vacance était, en 2012, inférieur à 1 % [0.77 %] dans le canton; cf. le taux de logements vacants, sur le site internet de l'Office fédéral du logement <http://www.bwo.admin.ch/>). La durée du bail (soit 18 mois au 30 septembre 2012, ce qui peut être qualifié de courte durée) plaidait en revanche contre une prolongation du bail (décision attaquée, consid. E.b). Il n'apparaît pas que le tribunal ait mésusé de son pouvoir d'appréciation en accordant aux demandeurs une unique prolongation de bail de deux ans, échue le 30 septembre 2014. L'appel joint doit dès lors être rejeté.

## **E. 6**

Les parties sont renvoyées dos à dos sur la question de la prolongation de bail. Les demandeurs échouent quant à eux sur la question de la validité du congé. Dans ces conditions, il se justifie de mettre les frais d'appel à raison des deux tiers à la charge des demandeurs et d'un tiers à celle de la défenderesse (art. 106 al. 2 CPC). Il ne sera pas perçu de frais judiciaires (art. 130 al. 1 LJ). Les dépens seront majorés de 23,64 %, compte tenu d'une valeur litigieuse de 66'600 fr. (cf. consid. 1a ci-devant; art. 66 al. 2 let. a et annexe 2 RJ). Les dépens des demandeurs seront fixés d'office, leur mandataire n'ayant pas produit sa liste de frais dans le délai de dix jours à compter de la notification du dispositif (art. 71 et 73 al. 2 RJ).

## **E. 7**

Une personne a droit à l'assistance judiciaire si elle ne dispose pas de ressources suffisantes et que sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (art. 117 CPC). En l'occurrence, l'appel apparaissait d'emblée dénué de toute chance de succès et les demandeurs n'ont par ailleurs produit aucune pièce relative à leur situation financière bien qu'ils aient annoncé une telle production lors du dépôt de la requête. L'assistance judiciaire leur sera donc refusée pour l'appel. la Cour arrête: I. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable. L'appel joint est rejeté. Partant, la décision attaquée est confirmée dans la teneur suivante : "1. La résiliation du contrat de bail du 15 février 2011 que C.\_\_\_\_\_ a

notifiée à A. \_\_\_\_\_ et à B. \_\_\_\_\_ par formule officielle du 4 mai 2012 est valable avec effet au 30 septembre 2012. 2. Le bail de A. \_\_\_\_\_ et d'B. \_\_\_\_\_, portant sur un appartement de 4 ½ pièces au 2ème étage de l'immeuble sis au Chemin D. \_\_\_\_\_, à E. \_\_\_\_\_, est prolongé jusqu'au 30 septembre 2014 (prolongation unique). 3. Chaque partie supporte ses propres dépens. 4. Il n'est pas perçu de frais judiciaires."

Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 II. Pour l'appel, les frais sont mis à la charge de A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ à raison des deux tiers et à la charge de C. \_\_\_\_\_ à raison d'un tiers. Il n'est pas perçu de frais judiciaires. Les dépens d'appel de A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ sont fixés d'office au montant de 1676 fr. (honoraires : 1150 fr.; majoration : 271 fr. 85; correspondance : 100 fr.; débours : 30 fr.; TVA : 124 fr. 15). Les dépens d'appel C. \_\_\_\_\_ sont fixés, sur la base de la liste de frais de son mandataire, Me Philippe Corpataux, au montant de 1927 fr. 95 (honoraires : 1322 fr. 50; majoration : 312 fr. 65; correspondance : 100 fr.; débours : 50 fr.; TVA : 142 fr. 80). III. La requête d'assistance judiciaire de A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ est rejetée. IV. Communication. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 4 novembre 2014/han Président Greffier .

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