

FR_GERICHTE 102 2020 91 vom 10. Juni 2020

FR Kantonsgericht, 2020-06-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2020_91

FR: FR_GERICHTE 102 2020 91 du 10 juin 2020

IT: FR_GERICHTE 102 2020 91 del 10 giugno 2020

Regeste

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

Erwägungen

E. 21

février 2019 par la société B. _____ SA et a rejeté la requête de prolongation de bail. Il a astreint A. _____ au paiement de ses propres dépens et de ceux de la société B. _____ SA, fixés globalement à CHF 2'000.-, sous réserve de l'assistance judiciaire. C. Le 14 mai 2020, A. _____ a appelé de ce jugement concluant à l'annulation de la résiliation du bail et, subsidiairement, à la prolongation du bail pour quatre ans, avec suite de

Tribunal cantonal TC Page 3 de 7 dépens. Le même jour, il a requis l'assistance judiciaire. Vu l'issue de l'appel, aucun échange d'écritures n'a été ordonné. en droit 1. 1.1. La décision attaquée, qui porte sur la contestation de la validité du congé signifié à un locataire, constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 CPC. La voie de droit ouverte contre une telle décision est l'appel (art. 308 al. 1 let. a CPC), sauf si la valeur litigieuse est inférieure à CHF 10'000.- (art. 308 al. 2 CPC), auquel cas la décision ne peut faire l'objet que d'un recours (art. 319 let. a CPC). 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; arrêt TC FR 102 2014 171 et 172 du 4 novembre 2014, consid. 1a). En l'espèce, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions s'élève à CHF 34'200.- (CHF 950.- x 36 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.2. La décision attaquée ayant été notifiée à l'appelant le 16 mars 2020, l'appel interjeté le 14 mai 2020 l'a été dans le délai légal de trente jours (art. 311 al. 1 CPC) compte tenu de la suspension des délais prévue par l'art. 1 de l'Ordonnance du Conseil fédéral sur la suspension des délais dans les procédures civiles et administratives pour assurer le maintien de la justice en lien avec le coronavirus (COVID-19), du 20 mars 2020 (RS 173.110.4). 1.3. La cognition de la Cour est pleine et entière en fait comme en droit (art. 310 CPC). 1.4. En application de l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut statuer sur pièces, sans tenir audience. En l'espèce, puisque toutes les pièces utiles au traitement de l'appel figurent au dossier, il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une séance. 2. 2.1. L'appelant estime que le Tribunal des baux a violé les art. 271, 271a CO et 2 al. 2 CC et a procédé à une constatation manifestement inexacte et incomplète des faits pertinents car il n'a pas examiné le motif de congé ni si le changement de motif était admissible dans la mesure où la bailleuse n'a pas cessé de varier dans la motivation du congé. Le besoin personnel et privé de l'appartement de l'appelant invoqué par l'administrateur-président de l'intimée en

raison de sa séparation d'avec son épouse dans l'avis de congé n'a plus été d'actualité durant la procédure et ce n'est que lors de la séance du 16 octobre 2019 devant le Tribunal des baux que l'intimée a invoqué un nouveau besoin d'aménager des bureaux dans l'appartement de l'appelant suite à l'autorisation de construction d'une extension du camping qu'elle venait de recevoir. Il allègue que le changement de motif doit être considéré comme non valable et seul le motif initial doit être examiné. Et si, par impossible, la Cour devait considérer le changement de motif comme valable, il estime que le congé doit être jugé contraire à la bonne foi. Selon l'appelant, le projet d'aménager des bureaux dans l'appartement qu'il loue pourrait se heurter au refus des autorités administratives et que, quoi qu'il en soit, il a de bonnes raisons de penser que le motif invoqué n'est qu'un prétexte

Tribunal cantonal TC Page 4 de 7 car l'intimée n'a entrepris aucune démarche concernant son projet de bureaux. Il a également découvert que l'intimée avait acquis une ancienne grange pour y bâtir un nouveau bâtiment en bois qui pourrait abriter des bureaux. En outre, un appartement de 4 pièces s'est libéré en juillet 2019 et selon l'appelant, cet appartement se prêterait davantage au but poursuivi par l'intimée. L'appelant allègue que la résiliation est abusive quel que soit le motif invoqué. D'une part les aspects familiaux à l'origine du besoin sont strictement privés et n'ont rien à voir avec la société et le logement n'est pas affecté à un but commercial, de sorte que son utilisation à cette fin n'est pas concevable. Un besoin de la société indispensable à son bon fonctionnement n'a donc pas été démontré de manière convaincante et semble être un prétexte qui cache l'intention personnelle de l'administrateur de la société de se reloger. D'autre part, le besoin de la bailleuse d'aménager de nouveaux bureaux se limite à trois mois dans l'année, soit durant la période estivale, ce qui consacre une absence d'intérêt à l'exercice du droit à la résiliation, une utilisation de l'institution juridique contrairement à son but ainsi qu'une disproportion grossière des intérêts en présence, toutes trois constitutives d'un abus de droit. Il estime qu'on peut raisonnablement attendre de l'administrateur président qu'il fasse, durant ces trois mois, des allers-retours au camping ou que la bailleuse trouve d'autres alternatives moins dommageables, telles qu'assurer une présence par alternance avec son épouse au camping durant ces trois mois.

2.2. Le Tribunal des baux a considéré qu'au moment de la résiliation, le besoin, admissible, de la société, à tout le moins de son administrateur, de pouvoir loger dans l'appartement litigieux, existait bel et bien, de sorte que la résiliation est valable. Quant à la prolongation du bail, le Tribunal des baux constate que les arguments mis en avant au moment de la résiliation par le demandeur pour s'y opposer portent avant tout sur le maintien d'un certain confort. Le fait que le demandeur n'a effectué aucune recherche pour trouver un autre logement tend également à démontrer qu'il entend avant tout conserver le plus longtemps possible une situation présentant un certain confort pour lui.

2.3. Le Tribunal des baux a correctement exposé les conditions d'application de l'art. 271 al. 1 CO ainsi que la jurisprudence y relative et la Cour y renvoie expressément pour éviter d'inutiles redites (cf. jugement p. 4 à 6). La Cour fait sienne l'argumentation des premiers juges. Contrairement à ce qu'invoque de mauvaise foi l'appelant, le Tribunal des baux a bel et bien examiné le motif initial invoqué par la bailleuse au moment de la résiliation du bail, soit le besoin de l'administrateur-président de l'intimée de se loger suite à la séparation d'avec son épouse. En effet, le motif invoqué au moment où la résiliation est donnée reste valable alors même qu'il cesse d'exister et le bien-fondé de la résiliation s'apprécie au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat. Compte tenu des explications données par F. _____ lors des débats du 16 octobre 2019,

la Cour considère qu'au moment de la résiliation, il se justifiait que l'administrateur-président de la société puisse disposer d'un logement propre au sein même du camping suite à la séparation d'avec son épouse, qui est également administratrice-secrétaire de l'intimée. La Cour constate en particulier que l'appelant ne prétend pas que F._____ aurait menti en décrivant la situation de son couple. Il ne prétend pas non plus que le motif invoqué par le bailleur serait simulé mais uniquement que les aspects familiaux à l'origine du besoin sont strictement privés et n'ont rien à voir avec la société, l'appelant peinant à comprendre pour quelles raisons l'administrateur devrait passer ses nuits sur place (cf. appel ch. 5.2.1). Comme le Tribunal des baux l'a constaté, si le besoin propre du bailleur est un motif de congé admissible, la mise à disposition de l'appartement litigieux pour des amis ou des partenaires commerciaux peut également être admise, de sorte que

Tribunal cantonal TC Page 5 de 7 le besoin personnel de l'administrateur de la société bailleuse est admissible dans la mesure où il devait quitter le logement familial suite à une séparation. Ce n'est que par surabondance que le Tribunal des baux a exposé les motifs de la défenderesse tendant à pouvoir aménager une extension de la réception dans le logement litigieux sans toutefois se prononcer sur ce motif subséquent, si ce n'est pour effectuer la pesée des intérêts dans l'examen de la prolongation du bail (cf. jugement p. 6 ch. 6 al. 2 et p. 9 ch. 6). Par conséquent, toute la motivation développée à ce sujet par l'appelant est dénuée de pertinence dans la mesure où le Tribunal des baux n'a examiné que le motif initial pour arriver à juste titre à la conclusion que le besoin de la société, à tout le moins de son administrateur, de pouvoir loger dans l'appartement litigieux existait bel et bien et que la résiliation était donc valable (cf. jugement p. 8 ch. 6 al. 1). 3. 3.1. L'appelant demande qu'une prolongation du bail maximale lui soit accordée, c'est-à-dire que le bail soit prolongé de quatre ans. Après avoir exposé ce que disent la jurisprudence et la doctrine au sujet de la prolongation du bail de l'art. 272 al. 1 et 2 CO, il expose qu'il n'a pas une situation financière qui lui garantit de retrouver un logement, qu'il est âgé de 68 ans et n'est plus en mesure de supporter un nomadisme précaire ou des déménagements intempestifs, que ses problèmes de santé commandent une vie reposante évitant l'agitation et le stress que représenteraient la recherche d'un logement et le déménagement y afférent, enfin qu'il est très attaché à l'immeuble ainsi qu'au quartier où il a tissé des liens sociaux et des habitudes qui rythment sa vie (cf. appel ch. 7.7). 3.2. Dans son courrier du 21 mars 2019 adressé à la défenderesse, le demandeur proposait plusieurs solutions suite à la résiliation du bail, soit le déménagement dans l'appartement de quatre pièces situé dans le même immeuble, précisant pouvoir s'accommoder du défaut d'insonorisation en raison du fait qu'il passe une grande partie de l'année à l'étranger, soit le déménagement à G._____ chez une connaissance, soit le déménagement à H._____, lieu où il apprécierait de passer sa retraite. Lors des débats de première instance, l'appelant avait expliqué qu'il pourrait envisager de reprendre le logement de 4 pièces situé dans le même immeuble dans une année, que le déménagement à G._____ n'était plus d'actualité et qu'il n'avait plus l'intention de déménager à H._____. Le Tribunal des baux a expressément relevé l'attitude contradictoire du demandeur (cf. jugement p. 8 ch. 4) pour retenir qu'il entend avant tout conserver le plus longtemps possible une situation présentant un certain confort pour lui, relevant qu'il n'avait effectué aucune recherche pour trouver un autre logement au motif qu'il devait consacrer toute son énergie à la société à but non lucratif qu'il avait récemment créée (cf. jugement p. 8 et 9 ch. 5). 3.3. La Cour fait siennes les considérations des premiers juges (cf. jugement p. 8 et 9 ch. 4, 5 et 6) et y renvoie expressément. L'appelant ne critique

pas véritablement les critères mis en balance par le Tribunal des baux qui, après analyse, a considéré que la demanderesse avait établi, à satisfaction, avoir un besoin sérieux, concret et actuel du logement, alors que le demandeur n'invoque que les désagréments ordinaires que subit tout un chacun lors d'un déménagement (cf. jugement p. 9 ch. 6 al. 2). En effet, l'appelant se contente d'affirmer que le besoin lié à l'aménagement de bureaux n'est pas urgent et qu'il est notoire qu'un déménagement est un changement stressant.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 La Cour relève au surplus qu'il ne ressort pas du mémoire d'appel que l'appelant aurait entrepris une quelconque démarche pour trouver un appartement, même après la notification du jugement attaqué. Une brève consultation d'internet, le 8 juin 2020, a permis à la Cour de trouver un appartement de 2.5 pièces à D._____ pour le loyer de CHF 990.- + CHF 190.- de charges, disponible de suite; un autre appartement de 2.5 pièces de 50 m2 est disponible dans la même rue où habite l'appelant au prix de CHF 1'045.- par mois + CHF 145.- de charges. Sur Immoscout, on trouve également un appartement de 2.5 pièces de 59 m2 à D._____ pour CHF 954.- + CHF 211.- de charges, ainsi que deux appartements à H._____, pour des loyers allant de CHF 800.- à CHF 950.-. L'appelant ne peut prétendre à occuper éternellement l'appartement pour lequel il a signé un contrat de durée indéterminée, chaque partie étant en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. Le fait qu'il soit exposé à devoir déménager est inhérent à l'expiration du contrat en raison du congé valablement donné par le bailleur; cet inconvénient ne serait pas atténué par une prolongation du bail, même de quelques mois. La prolongation n'a de sens que si le report des effets du congé peut laisser espérer une atténuation des conséquences négatives de la fin de la relation de bail et permettre de prévoir un déménagement différé présentant moins d'inconvénients pour le preneur (arrêt TF 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 6.1); or, l'appelant n'a pas démontré qu'il avait entrepris des recherches pour la location d'un nouvel appartement depuis la notification du jugement attaqué, que ses recherches sont restées infructueuses de sorte que le congé qui lui a été signifié aurait pu avoir pour lui des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 al. 1 CP. De fait, l'appelant a bénéficié d'une prolongation de son bail d'un an, ce qui aurait été largement suffisant pour trouver un nouveau logement et pour organiser son déménagement, déménagement qu'il a d'ailleurs envisagé dans son courrier du 21 mars 2019 adressé à la bailleuse et faisant suite à l'entretien qui s'était déroulé entre les parties (cf. P. 3 de la défenderesse). Par conséquent, il ne se justifie pas d'octroyer à l'appelant une prolongation du bail. Il s'ensuit le rejet de l'appel. 4. L'appelant sollicite l'octroi de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel. Toutefois, l'appel était d'emblée voué à l'échec car manifestement mal fondé (art. 117 let. b CPC); en effet, le Tribunal des baux a correctement analysé les arguments du demandeur tendant à l'annulation du congé et à la prolongation du bail et l'appelant n'a fait que répéter l'argumentation déjà soumise en première instance, Par conséquent, la requête doit être rejetée. 5. 5.1. Compte tenu du rejet de l'appel, il n'y a pas lieu de modifier la répartition des dépens opérée en première instance. 5.2 En ce qui concerne la procédure d'appel, les frais sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), étant précisé qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires dans le cas d'espèce (art. 116 et 130 LJ). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à l'intimée, dès lors qu'elle n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC).

Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 la Cour arrête : I. L'appel est rejeté. Partant, la décision rendue le 13 mars 2020 par le Tribunal des baux pour les districts de la Gruyère, Glâne,

Broye et Veveyse est confirmée. II. La requête d'assistance judiciaire est rejetée. III. Les frais sont mis à la charge de A._____ Il n'est pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens. IV. Notification. 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 10 juin 2020/cov La Présidente : Le Greffier-rapporteur :

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