

VD_FINDINFO AP / 2011 / 70 vom 8. April 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-04-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2011___70

FR: VD_FINDINFO AP / 2011 / 70 du 8 avril 2010

IT: VD_FINDINFO AP / 2011 / 70 del 8 aprile 2010

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION ABUSIVE, CONGÉ DE REPRÉSAILLES, USAGE PERSONNEL, ACTIONNAIRE UNIQUE, SOCIÉTÉ ANONYME | 2 al. 1 CC, 2 al. 2 CC, 271 al. 1 CO, 271a al. 1 let. a CO, 444 al. 1 ch. 3 CPC, 451 ch. 2 CPC, 452 al. 1 CPC, 452 al. 2 CPC, 456a CPC, 13 LTB, 405 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 5

La recourante soutient également que le congé est contraire à la bonne foi et donc annulable, ce qu'ont nié les premiers juges. a) Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31; Conod, La protection du locataire en matière de congés, in 15^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, pp. 169 ss, spéc. 185 n. 54). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a encore précisé que le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte. En revanche, le congé signifié pour l'échéance en vue de vendre un objet dans de meilleures conditions ou d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit (TF 4A_414/2009 du 9 décembre 2009; cf. aussi ATF 135 III 112 c. 4.1; ATF 120 II 31 précité c. 4a; ATF 120 II 105 précité c. 3). Le besoin personnel du bailleur, s'il est invoqué à l'appui de la résiliation, doit être sérieux et il ne doit pas s'agir d'un prétexte pour se débarrasser du locataire. Le besoin doit également être concret et actuel (ATF 99 II 50, JT 1973 I 645; ATF 118 II 50, JT 1993 I 290; Lachat, op. cit., ch. 3.9, pp. 777-778; Tercier/ Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., n. 2487, p. 360). L'urgence doit être non seulement temporelle, mais également matérielle et les motifs invoqués doivent objectivement être d'une certaine importance. Le but constitutionnel visant à encourager l'accès à la propriété doit également être pris en considération (même arrêt). Le bailleur qui dispose d'alternatives n'est pas obligé de choisir la solution la plus avantageuse pour le locataire et peut résilier le bail du locataire alors même qu'il dispose d'autres opportunités de relogement (Lachat, op. cit., ch. 3.9, p. 778). Dans le cas particulier d'une personne morale, celle-ci peut invoquer ses besoins propres à

l'appui d'une résiliation du bail, mais la question est beaucoup moins évidente lorsqu'il s'agit d'un besoin de ses actionnaires et de leurs proches, fussent-ils actionnaire unique (ATF 115 II 181, JT 1989 I 608 c. 2a; ATF 132 III 737 c. 3.4 et 3.5; TF 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 c. 2b). On peut déduire de ces arrêts que le Tribunal fédéral, même s'il n'a pas réellement tranché la question, semble retenir que l'actionnaire étant juridiquement distinct de la personne morale, celle-ci ne peut invoquer le besoin de celui-là (Chappuis, note sur cet arrêt, in DB 2007/19, no 18, pp. 34 ss). Il y a toutefois quelques pistes, notamment en relation avec le but social de la personne morale, qui lie l'actionnaire, mais aussi l'intérêt de la société en relation avec ses activités commerciales par exemple. A la lecture de l'ATF 132 III 737 déjà cité, le Tribunal fédéral semble avoir confirmé que le besoin propre de l'actionnaire unique ne lui permettait pas encore de se prévaloir de ce besoin dans le cas où c'est la société qui est propriétaire. Sous l'angle du dénominateur commun, tant le Tribunal fédéral que Chappuis considèrent que c'est l'intérêt de la personne morale qui doit être retenu, et non celui de l'actionnaire unique, si ce n'est sous l'angle de la valeur des actions. Pour le surplus, il y a lieu de procéder à une pesée des intérêts de la société d'une part, du locataire de l'autre. b) Comme le relève à juste titre la recourante, le jugement a examiné l'intérêt de la mère de l'actionnaire unique à bénéficier de ce logement, ou plus largement de la famille de l'actionnaire unique, par rapport à la situation de la locataire, mais non pas l'intérêt de la société propriétaire à pouvoir disposer d'un appartement pour la personne en question. Il résulte de l'instruction que la mère de l'actionnaire unique, dame A._____, est retraitée et se trouve dans une situation financière très difficile, puisqu'elle a dû faire appel aux prestations complémentaires, voire au revenu minimum d'insertion (cf. jugement, p. 7). Or, le loyer de l'appartement objet du bail litigieux est de 1'150 fr. par mois net, et on ne voit pas quel serait l'intérêt de la société propriétaire à installer une locataire dont les revenus sont clairement moins élevés que ceux de la locataire actuelle. Il est d'ailleurs admis par l'intimée que dame A._____ n'a pas pu trouver d'appartement en raison de la faiblesse de ses moyens financiers. Admettre un changement de locataire préjudiciable à l'intérêt financier de la propriétaire irait à l'encontre de son but social, et n'est donc pas favorable à la société, même si cela pourrait l'être à la famille de l'actionnaire unique. Ce sont toutefois deux entités juridiques différentes, qui peuvent avoir des intérêts divergents. Pour le surplus, on peut renvoyer aux arguments déjà évoqués quant à l'existence d'autres appartements disponibles tant au sein de l'immeuble qu'au vu du grand parc immobilier de l'intimée. Ce moyen doit également être admis, de sorte qu'il y a lieu d'annuler la résiliation de bail notifiée le 3 juin 2009 à la locataire.

E. 6

Cela étant, le recours doit être admis et le jugement attaqué réformé dans le sens des considérants précédents. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'038 francs (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]). Obtenant gain de cause, la recourante a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC-VD), qu'il convient de fixer à 3'038 fr. (art. 2 al. 1 ch. 33 et art. 3 aTAV [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement est réformé aux chiffres I et II de son dispositif comme il suit : I. La résiliation de bail notifiée le 3 juin 2009 à la locataire G._____, avec effet au 31 janvier 2010, relative à l'appartement de 2 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...] à Nyon est annulée. II. Supprimé. Le jugement est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'038 francs (mille trente-huit francs). IV.

L'intimée L._____ SA doit verser à la recourante G._____ la somme 3'038 fr. (trois mille trente-huit francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 30 mars 2011 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Rodolphe Petit (pour G._____), ■ Me Albert J. Graf (pour L._____ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Tribunal des baux du canton de Vaud. Le greffier :

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