

VD_FINDINFO HC / 2012 / 29 vom 21. Dezember 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-12-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___29

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 29 du 21 décembre 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 29 del 21 dicembre 2011

Regeste

DROIT DE PRÉEMPTION, BAIL À LOYER, RÉSILIATION ABUSIVE | 271 al. 1 CO

Erwägungen

E. 1

a) Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272]) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont les conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, portent sur un montant supérieur à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC), l'appel est recevable. b) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 et réf.). En l'espèce, l'appel est limité à une question de droit. L'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées, de sorte que l'autorité d'appel est à même de statuer.

E. 2

a) L'appelant fait valoir, en substance, que le congé notifié n'est pas annulable en application de l'art. 271 al. 1 CO, dès lors que le motif du congé est établi et prouvé, qu'il ne s'agit pas d'un prétexte et qu'il n'est pas abusif de privilégier l'état de santé de ses parents âgés. Il soutient que le tribunal a procédé à une erreur de raisonnement en croyant que la résiliation ne serait possible qu'en cas de faute du locataire. Enfin, il considère que le congé donné pour se défaire spécifiquement du locataire en place n'est en principe pas annulable et que ce motif n'est pas subordonné à l'existence d'une faute du locataire. b) Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. 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 c. 4a; Conod, La protection du locataire en matière de congés, in 15 e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, pp. 169 ss, spéc. p. 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 c. 3a). 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 (TF 4A_414/2009 du 9 décembre 2009; ATF 135 III 112 c. 4.1; ATF 120 II 31 précité; ATF 120 II 105 précité). c) En l'espèce, il est incontestable et incontesté que la résiliation du bail à loyer est fondée sur le litige portant sur le droit de préemption que Y. _____ a exercé en relation avec la conclusion de son bail commercial et qui fait l'objet d'une procédure pendante à la Cour civile. La lettre de A.C. _____ du 14 octobre 2010 aux locataires est limpide quant à ses motivations (cf. supra, let. C, ch. 6) et l'appelant ne prétend d'ailleurs pas le contraire. Il y a lieu d'emblée de constater que Z. _____, colocataire, est étranger au procès instruit par la Cour civile. En effet, le bail commercial, qui confère un droit de préemption à Y. _____, ne lie que celle-ci à C.C. _____ et B.C. _____. Le fondement de la résiliation de bail invoqué par le bailleur, soit l'action ouverte par Y. _____ devant la Cour civile et ses conséquences sur l'état de santé de ses parents, ne le concerne donc pas. L'appelant justifie la résiliation de bail du colocataire par le seul fait qu'il s'agit du compagnon de l'intimée, ce qui s'apparente à un congé qui poursuit d'autres buts que la fin du bail (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 736) ou à un congé prétexte (Conod, *op. cit.*, p. 191, n. 58). Le jugement attaqué peut déjà être confirmé pour ce premier motif. En ouvrant action devant la Cour civile, Y. _____ s'est bornée à faire valoir un droit qui lui a été accordé par les parents du bailleur eux-mêmes lors de la conclusion du bail commercial, plus précisément par B.C. _____, co-défendeur au procès à la Cour civile aux côtés de son fils. Il n'est pas nié que ce procès puisse être douloureusement ressenti par les parents du bailleur. Mais en octroyant un droit de préemption à leur locataire, les parents C. _____ ont pris le risque que celle-ci use de son droit préférentiel d'achat et saisisse le juge en cas de désaccord. Sous cet angle, le motif de résiliation avancé par l'appelant apparaît contradictoire : ceux qu'il dit souffrir ne sauraient se plaindre d'une situation qu'ils auraient pu éviter. On se trouve proche du congé donné pour des motifs connus du bailleur à la conclusion du bail, soit un congé qui consacre une attitude déloyale ou contradictoire et qui conduit à l'annulation de celui-ci (Lachat, *op. cit.*, p. 735). Les bailleurs des deux contrats ne sont certes pas les mêmes, car il s'agit de deux baux distincts (jgt, p. 6). Mais il ne faut pas perdre de vue que, dans le cadre de l'examen auquel il convient de se livrer, soit un examen de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, en particulier des motifs invoqués à l'appui du congé et de l'historique des relations contractuelles, que c'est bien l'exercice du droit de préemption contenu dans le bail commercial, à savoir celui liant les parents de l'appelant à la co-intimée, qui motive la résiliation du bail d'habitation, à savoir celui liant l'appelant aux intimés. Le fait qu'il s'agisse de contrats distincts ne fait donc pas obstacle à juger le motif de congé contradictoire. L'appelant considère qu'il peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection car la résiliation du bail à loyer répond exclusivement au souci de protéger ses parents en ne les exposant pas à la vue des locataires. Or, si l'on s'en tient aux motifs de résiliation du contrat de bail, c'est le procès ouvert par la co-intimée qui est douloureusement ressenti par les parents de l'appelant. La résiliation du contrat de bail d'habitation n'y changera rien et mettra encore moins fin à la procédure devant la Cour civile. Il ressort par ailleurs de l'état de fait (cf. supra, let. C, ch. 8) que les parents C. _____ n'ont pas à se plaindre des locataires de leur fils et que B.C. _____ garde des rapports courtois avec les intimés, en particulier Y. _____ qu'il croise régulièrement, le compagnon de celle-ci étant pour sa part généralement absent. L'épouse et la fille de l'appelant n'ont en outre relaté aucun comportement inapproprié des intimés. L'appelant se méprend lorsqu'il affirme qu'en exposant ces témoignages de la famille C. _____, le tribunal « a cru que la résiliation ne

serait possible qu'en cas de faute du locataire ». La motivation du jugement ne permet pas d'affirmer cela. En effet, en relevant ces témoignages, le tribunal n'a pas subordonné le motif de résiliation du bail à une faute du locataire : il s'est limité à constater que le problème n'était pas le comportement des intimés, mais la manière dont la famille C._____ dans son entier était affectée par la procédure devant la Cour civile. C'est ce qu'il convient de retenir à l'instar des premiers juges, soit, en d'autres termes, que la source des tensions et des problèmes de santé rencontrés par les parents de l'appelant est bien la procédure en cours à la Cour civile, une relation de cause à effet entre la présence des locataires et les problèmes de santé des intéressés n'ayant au demeurant pas été démontrée par l'appelant. Le congé donné aux locataires ne résoudra donc pas lesdits problèmes de santé, de sorte que l'appelant ne saurait invoquer un intérêt digne de protection à cet égard. Comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, la lettre de résiliation a été notifiée pour punir Y._____, liée au bailleur par d'autres relations contractuelles, d'avoir émis des prétentions à ce sujet (Lachat, op. cit., p. 736; Conod, CPra-Bail, n. 13 ad art. 271 CO). L'intérêt évident du bailleur à faire pression sur sa locataire, qui lui dispute son titre de propriété de la parcelle n o 84 contiguë à la parcelle n o 85 qui abrite l'appartement litigieux, ne constitue pas un intérêt digne de protection. Le véritable motif de la résiliation de bail s'apparente à une manœuvre du bailleur pour dissuader sa locataire d'exercer son droit de préemption, sachant que la situation serait problématique pour elle si son bail à loyer d'habitation venait à être résilié dans la mesure où le café-restaurant qu'elle exploite est contigu à son appartement. Au même titre que Z._____, il s'agit ainsi d'un congé contraire aux règles de la bonne foi et qui doit être annulé, car poursuivant d'autres buts que la fin du bail.

E. 3

En définitive, la décision entreprise doit être confirmée selon la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé.

E. 4

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 2'800 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). N'ayant pas été invités à se déterminer, les intimés n'ont pas droit à des dépens.

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