

# VD\_FINDINFO HC / 2014 / 906 vom 11. November 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-11-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_906](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___906)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 906 du 11 novembre 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 906 del 11 novembre 2014

## Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION ANTICIPÉE, EFFICACITÉ, RÉSILIATION, RÉSILIATION IMMÉDIATE, JUSTE MOTIF, NULLITÉ | 266g CO

## Erwägungen

### E. 3

Puis de prendre des mesures disciplinaires en cas de besoin: radiation, exclusion ou demande de retrait du membre pour des questions de cohérence politique (voir article 24 de nos statuts) Quoi qu'il en soit, je demande que le comité de section prenne position." Sans réponse à son précédent courriel, D. \_\_\_\_\_ a déclaré dans un courriel du 3 décembre 2012 qu'il l'envoyait à " quelques élus communaux de Z. \_\_\_\_\_ & [...]. Dans un premier temps, pour élargir le cercle de réflexion (...). Une réponse lui est parvenue le même jour, selon laquelle, étant donné qu'il évoquait une mesure aussi sérieuse que l'exclusion – mesure exceptionnelle selon l'art. 24 des statuts du parti –, sa demande avait tout d'abord été examinée par le comité de section, qui privilégiait une médiation avant une procédure d'exclusion et souhaitait le rencontrer et consulter le dossier de l'ASLOCA. Le 21 janvier 2013, D. \_\_\_\_\_ a répondu au comité en ces termes: "Je serais heureux de prendre connaissance des démarches que vous entendez entreprendre. Et je vous prie de prendre la chose au sérieux, car il peut y avoir une expulsion au programme, car le proprio n'est pas tendre, malgré sa carte du parti. Donc, pour l'heure, je souhaite juste que vous m'indiquiez ce que la section de Lausanne, son comité me propose de faire. Ensuite, je vous dis mon avis." Le 3 février 2013, n'ayant pas reçu de réponse, D. \_\_\_\_\_ a relancé le comité en ces termes: "Je vois que certains ont décidé de faire les morts. Alors mes questions sont simples: 1. Qui est membre du comité de section pour que j'envoie cette lettre à chacun/e 2. Qui sont les élus du Z. \_\_\_\_\_ & [...] (tous!) pour qu'ils reçoivent cette missive. Merci de la réponse rapide de la direction de section. Par ailleurs, si d'ici le 11 février, je n'ai pas de réponse officielle de la section de Lausanne (la mienne) sur ma demande non pas de décision, mais ma demande de démarche que la section peut entreprendre dans ce cas précis, je ferais valoir mes droits au Z. \_\_\_\_\_ & [...] cantonal selon les statuts, puis je continuerais plus loin au cas où... car je n'ai pas l'habitude de laisser tomber mon os. Pour l'heure, j'imagine que vous avez remarqué que je n'ai pas voulu donner beaucoup de publicité à cette affaire, pour laisser du champ à une médiation possible... mais je suis en train de me demander si je n'ai pas eu tort. (...) PS 1: je vous ai envoyé le dossier de l'ASLOCA. (...)" Le 12 février 2013, D. \_\_\_\_\_ a indiqué qu'il renonçait à sa demande, déclarant avoir compris ce dont son parti était capable, et a refusé la rencontre qui lui était proposée. Il a démissionné de Z. \_\_\_\_\_ en date du 16 avril 2013.

### E. 3.1

Selon l'art. 266g al. 1 CO, chacune des parties peut résilier le bail à n'importe quel moment en observant le délai de congé légal si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat lui devient intolérable. Ne peuvent constituer de justes motifs au sens de l'art. 266g al. 1 CO que des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne résultent pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut (ATF 122 III 262 c. 2a/aa, JdT 1997 I 13). Les circonstances invoquées doivent être si graves qu'elles rendent la poursuite du bail jusqu'à son terme objectivement intolérable; une intolérance ressentie de manière purement subjective ne suffit pas (TF 4A\_594/2010 du 12 janvier 2011 c. 2.3; TF 4A\_536/2009 du 2 février 2010 c. 2.4, in SJ 2010 I p. 412; TF 4C.35/2006 du 30 mai 2006 c. 2.1; TF 4C.375/2000 du 31 août 2001 c. 3a, in Pra 2001 n° 177 p. 1073). La manière dont la situation est perçue par la partie qui donne le congé n'est toutefois pas dénuée de pertinence. Les circonstances constitutives d'un juste motif doivent rendre la continuation du bail jusqu'à son terme intolérable non seulement selon une appréciation objective, mais aussi subjectivement. Il n'y a pas de justes motifs s'il apparaît que le cocontractant s'accommode de faits objectivement graves et que ceux-ci ne lui rendent pas insupportable la poursuite de la relation contractuelle. Il a ainsi été admis, dans le cas des justes motifs au sens de l'art. 266g CO, que la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre par son attitude que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (TF 4A\_594/2010 du 12 janvier 2011 c. 2.3; TF 4A\_536/2009 du 2 février 2010 c. 2.4; TF 4A\_119/2009 du 9 juin 2009 c. 2.3). Pour dire s'il existe de justes motifs, le juge doit appliquer les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Il doit donc prendre en considération tous les éléments du cas particulier, sans perdre de vue le principe de la sécurité du droit et l'intérêt de l'autre partie au maintien du contrat (TF 4A\_536/2009 du 2 février 2010 c. 2.4; TF 4C. 35/2006 du 30 mai 2006 c. 2.1; TF 4C.375/2000 du 31 août 2001 c. 3a). Peuvent constituer de justes motifs le fait pour le locataire d'être la victime du comportement chicanier des concierges de l'immeuble au point qu'il a dû suivre un traitement médical (cf. arrêt cité in Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 15 ad art. 266g CO), d'adopter un comportement propre à discréditer son partenaire et à lui porter préjudice, ainsi pour le gérant d'un établissement appartenant à un parti politique de passer à l'adversaire (cf. arrêt cité in CPra Bail-Wessner, n. 29 ad art. 266g CO), d'avoir été la maîtresse du bailleur décédé et de bénéficier d'un loyer très avantageux s'agissant d'un bail repris par la veuve du bailleur (exemple cité in Lachat, Le bail à loyer, 2008, ch. 5.5, p. 701) ou d'avoir un comportement pénalement répréhensible vis-à-vis du bailleur (ibidem). En revanche, dans un arrêt 4A\_142/2012 du 17 avril 2012, le Tribunal fédéral a considéré que ne justifiait pas un congé extraordinaire le fait pour un locataire qui contestait une majoration de loyer d'écrire à l'un des actionnaires de la société bailleuse pour lui demander d'intervenir en sa faveur, en lui déclarant que l'administratrice de cette société avait conduit des procédures qui s'étaient soldées par des échecs et qui représentaient à ses yeux un grand gaspillage, qu'elle avait prétendu faussement qu'un logement de 3,5 pièces en comportait 4,5, ce qui constituait "un mensonge de plus", et qu'elle avait été l'objet d'une plainte pénale. Dans un arrêt 4A\_636/2012 du 2 avril 2013 au c. 3.1, il a considéré que le fait pour des locataires qui contestaient le loyer initial de demander à l'autorité administrative compétente si les travaux sur lesquels la bailleuse se fondait pour justifier ce loyer initial avaient été autorisés ne constituait pas un juste motif de résiliation. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a rappelé que, contrairement au travailleur, le locataire n'était pas tenu par un devoir particulier de fidélité. Le comportement du locataire consistant à

dénoncer à l'autorité compétente une éventuelle violation des règles administratives ne constituait dès lors ni une violation du contrat ni un acte illicite et ne correspondait pas à une situation de chantage ou de menace; il n'était en effet pas possible de reprocher à un locataire d'essayer de faire triompher les prétentions qu'il formulait de bonne foi en utilisant des voies qui n'étaient prohibées ni par la loi ni par le contrat (ibidem).

### E. 3.2

En l'espèce, les premiers juges ont pris en considération le fait qu'en s'adressant au parti Z.\_\_\_\_\_ pour dénoncer les agissements de B.L.\_\_\_\_\_, qu'il qualifiait de scandaleux, et en suggérant son exclusion du parti, l'appelant s'en était pris au fils de la bailleuse en tentant de le discréditer aux yeux du parti. Compte tenu de l'importance que revêtait le Z.\_\_\_\_\_ pour l'époux de l'intimée ainsi que des liens d'amitié qui avaient existé entre celui-ci et l'appelant, cette tentative de déconsidération dépassait le seuil de la tolérance à attendre de la part de l'intimée. Pour l'appelant, son intervention au Z.\_\_\_\_\_, parti dont les statuts consacrent un droit à présenter des propositions à toute instance, ne visait qu'à mettre en place une médiation et n'était que l'expression de son émotion après s'être senti trahi dans ses convictions politiques et dans son amitié. Il est constant que les relations entre l'appelant et le fils de l'intimée, celui-ci étant chargé de l'entretien de l'immeuble (cf. lettre de l'intimée 3 juillet 2013, pièce 114) et intervenant aux côtés de sa mère lors de la résiliation du bail alors même qu'il n'est que nu-propiétaire (cf. lettres du conseil de l'intimée du 30 août 2013, pièces 115 et 116), étaient mauvaises dès avant l'intervention de l'appelant auprès du Z.\_\_\_\_\_. En avril 2011, B.L.\_\_\_\_\_ avait en effet délogé l'appelant du jardin qu'il occupait à bien plaisir depuis quelques années et l'appelant a déposé contre lui une plainte pénale (pièce 106). A l'audience du 8 mai 2014, B.L.\_\_\_\_\_ a d'ailleurs admis que c'était lors des travaux entrepris en 2011 qu'il avait réalisé à quel point ses relations avec l'appelant s'étaient dégradées. C'est dans ce contexte que l'appelant, après s'être vu notifier en juillet 2012 une hausse de loyer de quelque dix pour cent, a engagé une procédure pour la contester et a cherché, durant celle-ci, un appui auprès de Z.\_\_\_\_\_. A lire les courriels échangés avec des dirigeants de ce parti, on peut supputer que l'appelant entendait qu'une pression soit exercée sur B.L.\_\_\_\_\_ afin qu'il fasse supprimer ou réduire la hausse en cause, cela au nom de la protection des locataires prônée par le Z.\_\_\_\_\_, voire sous la menace d'une exclusion de celui-ci. La démarche de l'appelant a consisté à tenter d'impliquer le Z.\_\_\_\_\_ en lui exposant qu'il était prêt à publier l'affaire, ce qui serait compromettant pour le parti puisque serait ainsi révélé un litige entre un bailleur et un locataire tous deux Z.\_\_\_\_\_. Il s'est tout d'abord adressé au comité de la section lausannoise de Z.\_\_\_\_\_, puis a déclaré qu'il avait contacté "quelques élus communaux de Z.\_\_\_\_\_ & [...]. Dans un premier temps, pour élargir le cercle de réflexion..." (cf. courriel du 3 décembre 2012, pièce 113), indiquant ensuite qu'il allait saisir le parti cantonal, respectivement s'exprimer publiquement (cf. les courriels des 21 janvier 2013 et 3 février 2013). Ce procédé n'a apparemment pas fonctionné et les relations entre l'appelant et son parti ont tourné court au point qu'il a démissionné le 14 avril 2013. En procédure, l'intimée n'a pas fait valoir que cette démarche de l'appelant l'aurait discréditée respectivement aurait discrédité son fils B.L.\_\_\_\_\_ aux yeux du parti Z.\_\_\_\_\_, ce d'autant moins qu'elle a exposé que la hausse de loyer en cause était entièrement justifiée par des travaux de rénovation (cf. allégués 58 ss de ses déterminations du 10 février 2014). Elle a en revanche indiqué qu'elle avait été profondément blessée par le comportement de l'appelant, qui selon elle avait "gravement trahi l'amitié que lui portait son défunt mari", de sorte que la continuation du bail était devenue "insupportable et

intolérable" (cf. allégués 73 ss de ses déterminations). S'il est vrai que le comportement de l'appelant peut être critiquable d'un point de vue des convenances, il doit être apprécié dans le cadre du litige en matière de hausse de loyer divisant les parties. Ayant bénéficié par le passé de l'aide du bailleur, l'appelant a entendu en quelque sorte réactiver cette aide par l'intermédiaire du parti politique dont le bailleur et son fils étaient membres. Il s'est déclaré froissé de ce qu'un membre de son parti lui ait notifié une hausse qu'il considérait comme abusive, tandis que l'intimée s'est déclarée froissée de ce que l'appelant avait qualifié sa hausse de loyer d'abusive en s'adressant aux dirigeants du même parti. Cette querelle a eu lieu dans le cadre d'une procédure judiciaire, alors que les relations entre les parties étaient déjà mauvaises. Il n'apparaît ainsi pas qu'en lui-même, le procédé de l'appelant ait rendu l'exécution du contrat intolérable au sens de l'art. 266g al. 1 CO. Tout comme dans l'arrêt 4A\_142/2012 cité plus haut, le locataire a entrepris des démarches qui étaient certes dirigées contre le bailleur mais qui s'inséraient dans le cadre du conflit judiciaire pendant: or, on ne saurait dire que ce conflit, s'il peut certes être souvent pénible pour les parties, constitue en lui-même – et bien qu'en l'espèce, le procédé de l'appelant ait été pour le moins discutable – un juste motif de résiliation. Que le bail ait été conclu eu égard à des relations d'amitié ou que la bailleresse habite l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement loué n'autorise pas à retenir plus facilement l'existence d'un tel juste motif, à tout le moins pas dans le contexte d'un litige relatif à une hausse de loyer. Par ailleurs, force est de constater que l'intimée a réagi de manière tardive au comportement de l'appelant. En effet, B.L.\_\_\_\_\_ a déclaré à l'audience du Tribunal des baux du 8 mai 2014 que l'appelant avait commencé ses démarches auprès du parti Z. \_\_\_\_\_ en novembre 2012 et qu'il en avait eu connaissance 2 ou 3 mois plus tard. Quant au témoin D.L.\_\_\_\_\_, il a déclaré lors de cette même audience que l'intimée lui avait montré les courriels adressés par l'appelant au Z. \_\_\_\_\_ "au début de l'année dernière" – à savoir au début 2013 – et qu'il ignorait quand elle-même en avait eu connaissance. Or, le bail n'a été résilié pour la première fois que le 15 avril 2013. Le fait que l'intimée ait attendu à tout le moins plusieurs semaines avant de résilier le contrat démontre que la poursuite des relations de bail n'était pas intolérable. Les conditions d'une résiliation prématurée n'ayant pas été réunies, le congé est inefficace ou nul (Weber, in Basler Kommentar, n. 7 ad art. 266g CO, Lachat, op. cit., n. 1.5 p. 662 et n. 2.7 p. 728). Pour le surplus, le fait que le bailleur doive supporter la présence des locataires pour une longue période, compte tenu de l'échéance du bail et du délai de protection de l'art. 271a al. 1 let. e CO est sans pertinence. Il appartenait en effet à la bailleresse de limiter ses risques en notifiant aux locataires une résiliation ordinaire. 4. En conclusion, l'appel doit être admis et le jugement réformé en ce sens que la résiliation adressée le 30 août 2013 par l'intimée aux appelants, relative à un appartement de trois pièces et hall au 4 e étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne, avec effet au 30 juin 2014, est inefficace. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5], seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée versera aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 4'500 fr. à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais de deuxième instance (art. 12 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

#### **E. 4**

Par courrier du 15 avril 2013, la bailleresse a renoncé à l'augmentation de loyer litigieuse et, par formule officielle datée du même jour, a résilié le bail de D.\_\_\_\_\_ avec effet au 31 mai 2013, subsidiairement au 31 juillet 2013. La résiliation était justifiée en ces termes:

"Principalement pour manque d'égard envers les voisins, soit de l'usufruitière et du nu-propiétaire (art. 257f CO). Subsidiairement, pour justes motifs (art. 266g CO)". Le même jour, B.L.\_\_\_\_\_ a déposé une plainte pénale contre D.\_\_\_\_\_ pour dénonciation calomnieuse, lui faisant grief d'avoir déposé plainte pénale contre lui le 18 avril 2011, en sachant qu'il n'avait commis aucun dégât à son jardin, ainsi que d'avoir dénoncé, auprès des instances dirigeantes de Z.\_\_\_\_\_, l'augmentation de 11% du loyer de son appartement, qualifiant son comportement de scandaleux et suggérant son exclusion du parti. Le 10 mai 2013, le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne a rendu une ordonnance de non-entrée en matière. Par acte du 30 mai 2013, B.L.\_\_\_\_\_ a interjeté recours contre cette ordonnance, lequel a été rejeté par la Chambre des recours pénale du Tribunal cantonal le 12 juin 2013. Le 21 juin 2013, D.\_\_\_\_\_ a adressé un courrier à A.L.\_\_\_\_\_ dans lequel il admettait que sa démarche auprès de Z.\_\_\_\_\_ "n'était peut-être pas adéquate, mais [qu'] elle avait au moins l'avantage de tenter une médiation entre camarades du même parti", ajoutant : "Dès lors que nous n'appartenons plus à la même formation politique, je crois que nous pouvons nous concentrer sur l'essentiel: vivre en toute harmonie dans l'immeuble. Je te serais dès lors reconnaissant de tes démarches en ce sens ces prochaines semaines." Le 3 juillet 2013, A.L.\_\_\_\_\_ a répondu que, pour vivre en bonne harmonie dans l'immeuble, ce n'était pas seulement à elle qu'il fallait écrire, mais surtout à son fils B.L.\_\_\_\_\_, chargé de l'entretien de l'immeuble et qui avait des contacts réguliers avec les locataires. Elle a ajouté qu'elle était certaine que son défunt mari n'aurait pas apprécié le dépôt de plainte de D.\_\_\_\_\_ et sa démarche auprès du parti Z.\_\_\_\_\_. La résiliation du 15 avril 2013 ayant été adressée uniquement à D.\_\_\_\_\_ et non à son épouse, une nouvelle résiliation de bail a été notifiée aux locataires le 30 août 2013, pour le 31 octobre 2013, subsidiairement le 30 juin 2014, indiquant les mêmes motifs que la précédente. Le courrier accompagnant cette résiliation, rédigé par le conseil de A.L.\_\_\_\_\_ au nom de celle-ci, en qualité d'usufruitière, et de B.L.\_\_\_\_\_, en qualité de nu-propiétaire, mentionnait comme motifs de congé le fait que D.\_\_\_\_\_ avait déposé une plainte pénale à l'encontre de B.L.\_\_\_\_\_ "pour destruction de jardin", ainsi que les courriels envoyés aux instances dirigeantes du Z.\_\_\_\_\_ dénonçant le comportement de B.L.\_\_\_\_\_ en le qualifiant de "scandaleux". Ce courrier indiquait que l'attitude du locataire avait profondément blessé la bailleuse et son fils et qu'habitant le même immeuble, la continuation du bail leur était insupportable et intolérable.

## **E. 5**

D.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ ont déposé, le 10 septembre 2013, une requête en annulation de congé auprès de la Commission de conciliation du district de Lausanne. La conciliation ayant échoué lors de l'audience du 5 novembre 2013, la commission a délivré une autorisation de procéder aux demandeurs. Par demande du 6 décembre 2013, D.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ ont conclu principalement à ce que le Tribunal des baux annule la résiliation de bail qui leur avait été notifiée le 30 août 2013 et subsidiairement à ce qu'il prolonge le bail de quatre ans. Dans ses déterminations du 10 février 2014, la défenderesse A.L.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet des conclusions de la demande du 6 décembre 2013 et à ce que le Tribunal des baux déclare la résiliation valable principalement pour le 31 octobre 2013 et subsidiairement pour le 30 juin 2014. A l'audience du 8 mai 2014, les demandeurs ont conclu principalement à la libération des conclusions prises à leur rencontre par la défenderesse et subsidiairement au versement d'une indemnité de 50'000 fr. pour le cas où la résiliation serait validée sous l'angle de l'art. 266g CO. La défenderesse a conclu au rejet de la demande reconventionnelle et subsidiaire des demandeurs. Lors de cette audience, le

Tribunal des baux a procédé à l'audition des parties ainsi que des témoins D.L. \_\_\_\_\_, B.L. \_\_\_\_\_ et [...], gérant chez [...]. B.L. \_\_\_\_\_ a notamment déclaré ce qui suit : "Je connais D. \_\_\_\_\_ depuis les années 80. Mon père était membre de Z. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_ également. (...) Je sais que mon père entretenaient des relations d'amitié très fortes avec D. \_\_\_\_\_. Moi-même j'étais ami avec D. \_\_\_\_\_ à l'époque mais nos relations se sont dégradées depuis le décès de mon père. (...) On a dû faire de très gros travaux en 2011, réfection de la toiture, de l'extérieur. D. \_\_\_\_\_ était concerné par ces travaux comme son appartement se trouve au dernier étage. Je pense que D. \_\_\_\_\_ aurait voulu être plus informé de ces travaux. (...) C'est au moment de ces travaux que je me suis vraiment rendu compte que la situation s'était dégradée entre D. \_\_\_\_\_ et moi. (...) D. \_\_\_\_\_ a commencé ses démarches auprès de Z. \_\_\_\_\_ en novembre 2012. J'en ai eu connaissance 2 ou 3 mois après. Un membre de Z. \_\_\_\_\_ m'a appelé pour avoir des informations concernant le loyer que payait D. \_\_\_\_\_. Je lui ai répondu. Ensuite, quelques semaines après, j'ai eu accès à tous les échanges de mails entre D. \_\_\_\_\_ et le Z. \_\_\_\_\_. Les gens du parti ont été surpris par la démarche de D. \_\_\_\_\_ et n'ont pas donné suite. D. \_\_\_\_\_ a déposé plainte pénale contre moi pour la prétendue destruction du jardin. L'affaire a été classée et je n'ai donné aucune suite. Pour moi c'était fini cette histoire. Après est venue l'histoire des mails avec le parti. Pour moi, c'était extrêmement gênant. D. \_\_\_\_\_ a tenté de nous présenter ma mère et moi comme des profiteurs. Ma mère l'a très mal vécu. J'en ai discuté avec ma mère. C'était l'affaire de trop. Nous avons alors décidé de résilier son bail. Je ne suis pas ami avec D. \_\_\_\_\_ comme l'était mon père. Ma mère a été beaucoup plus touchée par cette affaire que moi-même. Au début, avec D. \_\_\_\_\_ on se disait tu, puis c'est devenu Monsieur D. \_\_\_\_\_ et ensuite il m'a demandé d'arrêter de le tutoyer. Pour moi, c'est pénible de croiser D. \_\_\_\_\_ et pour ma mère encore beaucoup plus. Parfois lorsqu'elle l'entend dans la cage d'escaliers, elle reste chez elle et attend qu'il soit parti. J'étais déçu de l'attitude de D. \_\_\_\_\_. Mais pour ma mère ce sentiment était encore beaucoup plus fort comme à l'époque elle entretenait des relations d'amitié très fortes avec lui". D.L. \_\_\_\_\_, frère de feu C.L. \_\_\_\_\_, a déclaré que celui-ci faisait partie du Z. \_\_\_\_\_ depuis son plus jeune âge et qu'il y avait rencontré sa femme et D. \_\_\_\_\_. Son frère et D. \_\_\_\_\_ entretenait des liens très forts; ce dernier avait d'ailleurs bénéficié de différents avantages grâce à leur amitié, en particulier l'usage gratuit d'une place de parc et d'une parcelle de jardin. Son frère avait également toujours soutenu D. \_\_\_\_\_ au sein du parti, notamment lors de sa candidature au [...]. Il avait l'impression que D. \_\_\_\_\_ avait développé un sentiment négatif à l'égard de B.L. \_\_\_\_\_ mais en ignorait la cause. Sa belle-sœur A.L. \_\_\_\_\_ lui avait montré les courriels adressés au Z. \_\_\_\_\_ au début de l'année 2013, étant précisé qu'il ignorait quand elle-même en avait eu connaissance. Lorsqu'elle les lui avait montrés, elle était effondrée. D.L. \_\_\_\_\_ a ajouté que tout le monde se connaissait dans l'immeuble et que sa belle-soeur était particulièrement angoissée à l'idée de croiser D. \_\_\_\_\_, au point que lorsqu'elle l'entendait dans les couloirs, elle se cachait chez elle. Selon lui, compte tenu de l'amitié initiale, il s'agissait davantage d'une sorte de divorce que d'une simple querelle entre locataires. En droit : 1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Pour déterminer la valeur litigieuse d'une contestation de congé, il convient selon le droit fédéral de prendre en compte le loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsisterait si la

résiliation n'était pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 43; ATF 137 III 389 c. 1.1; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 et les références citées). En l'espèce, interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance dont la valeur litigieuse, calculée selon les principes précités, dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable à la forme. 2. 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 2 ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). 3. Les appelants contestent que l'intimée ait disposé de justes motifs pour leur notifier un congé extraordinaire.

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