

VD_GERICHTE JL14.001476 vom 27. März 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-03-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL14.001476

FR: VD_GERICHTE JL14.001476 du 27 mars 2014

IT: VD_GERICHTE JL14.001476 del 27 marzo 2014

Erwägungen

E. 3.1

Les appelants prétendent que le cas n'est pas clair, dès lors qu'ils ont invoqué des défauts justifiant une réduction de loyer et qu'une telle réduction leur a été accordée. Ils estiment en conséquence que la mise en demeure et la résiliation de bail sont contraires aux règles de la bonne foi et que la demande d'expulsion envoyée un mois et demi après l'entrée en vigueur de la résiliation est abusive.

E. 3.2

A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Tout congé donné dans les formes par le bailleur est a priori valable (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 730). Le juge n'est autorisé à intervenir et à annuler le congé que si celui-ci est inadmissible selon la bonne foi (CVIT, Das schweizerische Mietrecht, 3e éd., Zurich 2008, n. 23 ad art. 271 CO ; ATF 120 II 31 c. 4b). 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). Les cas typiques d'abus de droit, tels que l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou une attitude contradictoire, justifient l'annulation du congé ; il n'est 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. 3).

- 8 - L'art 271 al. 1 CO peut également trouver application lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO ; le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut toutefois annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi et en présence de circonstances particulières (ATF 120 II 31 c. 4a). Le Tribunal fédéral a notamment considéré que le congé était contraire à la bonne foi dans un cas où les parties étaient en pourparlers transactionnels au sujet du montant de la réduction de loyer pour défaut de la chose louée – la réduction n'étant pas en elle-même contestée – et où la situation n'était par conséquent pas claire au moment de la mise en demeure comme au moment de la résiliation. Dans cette cause, le tribunal fédéral a qualifié de déloyal le comportement du bailleur qui, bien qu'étant en relation permanente avec son locataire, avait pris position tardivement et de manière indirecte sur la prétention en réduction de loyer, alors que, dans l'hypothèse la plus défavorable pour lui, il n'avait droit qu'à une somme nettement moins élevée que celle réclamée initialement dans la sommation (TF 4C.65/2003 du 23 septembre 2002 c. 4.2.2). Dans un autre arrêt, le Tribunal fédéral a considéré que le bailleur avait adopté un

comportement contraire aux règles de la bonne foi en contraignant le locataire à s'acquitter de l'entier de l'arriéré de loyer alors que les parties étaient en négociation sur la quotité d'une réduction de loyer dont le principe était en soi incontesté, la situation étant largement incertaine au moment de la commination et de la résiliation ; le locataire, compte tenu de l'indemnité finalement versée, se trouvait dans la même situation que lorsque le bailleur réclame une somme d'argent supérieure à celle en souffrance sans être certain du montant effectivement dû (TF 4C.173/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.3). Cette dernière jurisprudence a été confirmée par le Tribunal fédéral, qui a toutefois précisé a contrario qu'elle n'était pas applicable

- 9 - lorsqu'il n'était pas établi que le bailleur avait admis le principe de la réduction ou que les parties étaient en discussion à ce sujet (TF 4A_549/2010 du 17 février 2011 c. 4.1 et 4.2). Conformément à cette jurisprudence, la Cour de céans a admis qu'est contraire au principe de la bonne foi la résiliation donnée alors que les parties étaient en pourparlers transactionnels sur une réduction de loyer réclamée par le locataire et que le bailleur avait admis le principe d'une indemnisation pour les défauts de la chose louée en proposant un montant de 4'000 fr. à ce titre dans le délai comminatoire, alors que la sommation portait sur un montant de l'ordre de 7'000 fr. (CACI 7 mars 2012/113, in CdB 2012 p. 91). N'est en revanche pas abusif le congé fondé sur le fait que le locataire a cessé de payer son loyer, même si ce dernier invoque des bruits excessifs dans l'immeuble (CREC I 31 janvier 2007/48) ou des défauts, sans cependant avoir consigné le loyer conformément aux art. 259g et h CO (TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 c. 2).

E. 3.3

En l'espèce, les pièces au dossier permettent de retenir que, postérieurement à la résiliation du 23 octobre 2013, les locataires sont intervenus auprès du bailleur pour réclamer un dédommagement en raison de défauts et que le bailleur a consenti à une réduction de loyer pour les mois de novembre et décembre 2013. Il n'est en revanche pas établi qu'au moment de la résiliation, les parties étaient en pourparlers au sujet d'une réduction de loyer, ni que les locataires avaient consigné le loyer. On ne saurait enfin déduire de ce que la régie a utilisé à l'une ou l'autre reprise le terme de « loyer » qu'un nouveau bail aurait été passé, le bailleur ayant au contraire suffisamment et clairement indiqué sa volonté d'obtenir l'expulsion de ses locataires par requête du 14 janvier 2014. Rien ne permet donc de tenir le congé pour abusif.

E. 4

En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance querellée confirmée.

- 10 - Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]) seront mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer. Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe aux appelants, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux en cause.

E. 5

Selon l'art. 334 al. 1 CPC, si le dispositif de la décision est peu clair, contradictoire ou incomplet ou s'il ne correspond pas à la motivation, le tribunal procède, sur requête ou d'office, à l'interprétation ou à la rectification de la décision. En l'espèce, il y a lieu de compléter d'office le chiffre III du dispositif de l'arrêt du 27 mars 2014 en ce sens que les locaux en cause sont sis à [...] [...] (appartement de 5 pièces au rez et 1er étage avec cave) et de rectifier le chiffre IV de celui-ci en ce sens que les frais judiciaires de deuxième instance, mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC).

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