

VD_GERICHTE XC14.035660 vom 10. Mai 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-05-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC14.035660

FR: VD_GERICHTE XC14.035660 du 10 mai 2016

IT: VD_GERICHTE XC14.035660 del 10 maggio 2016

Erwägungen

E. 3

Les appelants contestent le congé donné par les intimés.

E. 3.1

La résiliation du bail pour le prochain terme ordinaire n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire. A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi, ce qu'il appartient au locataire de prouver (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). 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) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Le congé est abusif s'il ne répond à aucun intérêt digne de protection, s'il est purement chicanier ou s'il conduit à une disproportion manifeste des intérêts en présence (ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 ; ATF 120 II 31 consid. 4a). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité (ATF 125 III 231 consid. 4b). Par conséquent, en tant que telles, des indications mensongères sur les raisons qui ont amené une partie à mettre fin au contrat de bail ne peuvent affecter la validité d'un congé. L'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer

- 13 - un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b ; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 ; Barbey, Commentaire du droit du bail, chapitre III, 1991, n. 290 et 319 ad art. 271-271a CO). S'il est en revanche établi que le motif réel de la résiliation — qui seul entre en considération — était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (Barbey, op. cit., n. 45 ad art. 271-271a CO). Pour déterminer si un congé est contraire aux règles de la bonne foi, il faut se fonder sur son motif réel, dont la constatation relève des faits (ATF 136 III 513 consid. 2.3 ; ATF 136 III 552 consid. 4 ; TF 4A_225/2012 du 20 juillet 2012 consid. 2.1). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 109 II 53 consid. 3b p. 156 ; TF 4A_383/2012 du 9 octobre 2012 consid. 3). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce qui devait être la volonté réelle au moment déterminant (TF 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6 ; TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1 ; TF 4A_629/2010 consid. 3.3).

E. 3.2

Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable – parmi d'autres cas spécialement énumérés par cette disposition – lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits comme, par exemple, son droit de refuser des travaux qui ne peuvent pas raisonnablement lui être imposés conformément à l'art. 260 al. 1

CO (Burkhalter et al., Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 11 ad art. 271a CO ; Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 5.2.3 p. 740), sans avoir à craindre un congé en représailles. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Le bailleur a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond à un autre motif. Le juge constate alors le véritable motif du congé selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances; le congé-représailles est d'autant

- 14 - plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (Burkhalter et al., op. cit., n. 13 ad art. 271a CO ; Lachat, op. cit., n. 5.2.4 p. 740/741, avec les réf. à d'autres auteurs).

E. 3.3

Les appelants soutiennent que le motif invoqué par les intimés serait fallacieux et que le congé donné contreviendrait par conséquent aux règles de la bonne foi. Ils relèvent que D.J._____ ne serait absolument pas crédible, dès lors qu'il a menti sur sa relation et que l'ensemble de ses déclarations, à l'instar de celles des intimés qui mentent également, devraient par conséquent être écartées. Il est évident que le témoin D.J._____ a menti en alléguant qu'à l'époque où la décision avait été prise de revendiquer l'appartement des appelants, il était en couple et ce depuis une dizaine d'années. S'agissant des intimés et plus particulièrement de la bailleresse, on ne sait pas vraiment si cette dernière a également menti en parlant de l'ex-amie de son fils, au motif qu'elle devait nécessairement savoir que ce dernier n'entretenait aucune relation amoureuse, ou si le témoin lui a également raconté des histoires à ce sujet. On s'étonne également de certains comportements de l'intimée, comme sa visite avec son fils à la soi-disant petite amie de ce dernier, ainsi que le retard dans la communication aux autorités de l'adresse de G._____. Peu importe toutefois. Au regard des éléments du dossier et comme les premiers juges, on doit admettre que le mensonge n'a porté que sur la relation de couple et sur une éventuelle vie commune de D.J._____ et G._____. Or cette question n'a en définitive aucune importance quant au bien-fondé du congé donné. Du reste, aucun élément ne permet de penser que le motif invoqué n'est pas réel et que D.J._____ ne souhaite donc pas occuper l'appartement litigieux. Au contraire, ce dernier, né en 1982, vit toujours chez sa mère, dans l'appartement qu'elle occupe dans l'immeuble en cause. Vu son âge, il semble normal qu'il souhaite prendre son indépendance et, ses moyens financiers étant limités, il est évident qu'il n'aura que très difficilement de meilleures opportunités que la location envisagée auprès des intimés. Par ailleurs, le témoin C._____ a précisé

- 15 - que le bail des appelants avait été résilié au motif que D.J._____ voulait reprendre cet appartement. Il a expliqué que l'intimée, son fils et lui-même avaient discuté du choix de l'appartement dont le bail serait résilié, que D.J._____ ne voulait pas être au premier étage, ni au dernier parce qu'il trouvait qu'il faisait facilement trop chaud, et qu'il voulait un appartement non rénové, afin de pouvoir l'aménager à son goût, de sorte que le choix s'était finalement porté sur l'appartement des appelants, qui était le seul objet à réunir les critères souhaités. Il n'existe aucun motif de douter de la véracité des déclarations de ce témoin.

E. 3.4

Les appelants soutiennent qu'il s'agirait d'un congé représailles. Ils relèvent tout d'abord que le réel motif de congé des intimés serait de maximiser à l'excès le rendement de leur immeuble et donc, par le biais de travaux plus ou moins importants, de s'enrichir. Ils

allèguent ensuite que le congé serait intervenu après diverses revendications qu'ils ont fait valoir auprès des bailleurs, à savoir une baisse de loyer et la réfection du système électrique. Ils se posent enfin la question de savoir pourquoi D.J. _____ n'a pas intégré l'appartement de feu T. _____, à tout le moins à titre provisoire. Les allégations des appelants selon lesquelles le congé aurait été donné au motif que les intimés chercheraient à maximiser le rendement de leur immeuble ne sont attestées par aucun élément du dossier. Ainsi, il n'est aucunement démontré que les bailleurs auraient précédemment résilié d'autres baux à loyer dans le but susmentionné. On peut également relever que si les intimés avaient souhaité obtenir un loyer plus élevé, ils auraient d'abord résilié le bail d'T. _____, dès lors que son loyer mensuel était inférieur à celui des appelants. En outre, s'agissant des prix des loyers tels que fixés par les intimés et mentionnés dans le jugement attaqué, on ne saurait en aucun cas affirmer qu'il s'agirait de loyers abusifs pour le quartier en question. Enfin, conformément à la jurisprudence, un congé donné par le bailleur pour des motifs économiques, c'est-à-dire en vue d'en tirer un profit, est en principe valable, l'ordre juridique suisse permettant à chacune des parties, sous réserve de dispositions particulières, d'optimiser sa situation

- 16 - économique (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb p. 110 ; ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192). Les allégations selon lesquelles il s'agirait d'un congé représailles compte tenu des diverses revendications des locataires ne sont pas davantage étayées. Au contraire, on constate que les bailleurs sont conciliants et on ne discerne pas de conflits antérieurs entre les parties. A titre d'exemples, les appelants ont obtenu une première diminution de loyer en raison de la baisse du taux hypothécaire en mai 2003. Divers travaux ont également été effectués dans l'appartement des intéressés suite de leurs demandes dans le courant des années 2007, 2008 et 2010. La dernière demande de diminution de loyer a été refusée par les bailleurs, toutefois sans que les appelants contestent leur décision. Il est dès lors évident que, si les bailleurs avaient voulu résilier le bail des appelants par représailles, ils l'auraient fait bien avant. On ne discerne donc pas de différends entre parties qui auraient pu motiver un congé représailles. S'agissant de l'appartement de feu T. _____, on doit tout d'abord constater que celui-ci s'est libéré après la notification de la résiliation du bail des appelants. Au demeurant, suite des rénovations effectuées, le loyer devait être supérieur à 2'000 fr., ce qui n'est pas envisageable pour le fils de l'intimée, au regard de ses revenus. Aussi, ce dernier a expliqué qu'il ne souhaitait pas non plus ce logement, car il était dans les combles. Pour ces motifs, on ne saurait lui reprocher de ne pas avoir provisoirement occupé cet appartement, le besoin allégué par les intimés ne revêtant d'ailleurs aucun caractère d'urgence.

E. 3.5

Les appelants invoquent une disproportion des intérêts en présence, compte tenu de leur âge, du fait qu'ils occupent l'appartement litigieux depuis près de 18 ans et du besoin, tout relatif, voire inexistant selon eux, de D.J. _____. Certes, les appelants sont tous deux âgés et l'appelante est atteinte dans sa santé. Il n'en demeure pas moins qu'ils n'ont pas de

- 17 - difficultés financières particulières et on ne discerne, chez les intéressés, aucun besoin impérieux à se loger dans le quartier, ceux-ci n'alléguant en outre pas de liens particuliers avec l'endroit où ils se trouvent actuellement. Quant aux bailleurs, ils ont un intérêt légitime à pouvoir récupérer le logement en question, dès lors qu'ils souhaitent y loger le fils de l'intimée. Leur intérêt est certes moindre, mais on ne peut affirmer qu'il y ait une disproportion choquante ou manifeste entre les intérêts en présence, de sorte qu'on ne

saurait annuler le congé donné.

E. 3.6

Les appelants invoquent le comportement contradictoire des intimés, ces derniers ayant résilié le bail le 14 avril 2014 alors qu'ils avaient accepté le 3 avril 2014 d'effectuer des travaux d'électricité dans l'appartement litigieux. Ce grief est également vain. En effet, les travaux sollicités étant de toute manière exigés par l'OIBT, ils seront effectués quel que soit le locataire en place, sans que l'on puisse y voir un comportement contradictoire des bailleurs.

E. 4

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'568 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge solidaire des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Les appelants, solidairement entre eux, verseront aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

- 18 -

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