

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 21 décembre 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Winzap et Mme Bendani
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 271 al. 1 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.C.**_____, à [...], défendeur, contre le jugement rendu le 28 juin 2011 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **Y.**_____ et **Z.**_____, tous deux à [...], demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 28 juin 2011, dont le dispositif et les considérants ont été envoyés aux parties respectivement les 28 juin et 14 octobre 2011, le Tribunal des baux a dit que la résiliation de bail adressée le 14 octobre 2010 aux demandeurs Y._____ et Z._____ par le défendeur A.C._____ pour le 30 avril 2011, relative à l'appartement de sept pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue [...], est annulée (I), rendu le jugement sans frais ni dépens (II) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

En droit, les premiers juges ont considéré que le congé n'était pas nul, ni annulable pour un congé donné en cours de procédure selon l'art. 271a al. 1 let. d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), dès lors que le litige pendant devant la Cour civile, relatif au bail commercial du café-restaurant exploité par Y._____ sur une parcelle contiguë à celle de son appartement, ne concernait pas les mêmes parties. En revanche, ils ont retenu qu'à la lumière du cas d'espèce, la résiliation de bail adressée aux locataires était un congé prétexte pour les punir d'avoir émis des prétentions émanant du contrat de bail commercial à l'encontre des parents du bailleur, de sorte que le congé était contraire aux règles de la bonne foi et devait être annulé pour ce motif.

B. Par acte du 14 novembre 2011, A.C._____ a interjeté appel contre le jugement du 28 juin 2011, en prenant les conclusions suivantes :

- « I. Les conclusions principales et subsidiaires de la requête du 11 mars 2011 de Y._____ de (sic) Z._____ à l'encontre de A.C._____ sont rejetées avec dépens.
- II. Les résiliations de bail notifiées à Y._____ et Z._____ le 14 octobre 2010 pour le 30 avril 2011 portant sur l'appartement de sept pièces et deux places de parc louées par les appelés dans l'immeuble [...], ne sont ni nulles ni annulables et sont valables.

- III. Aucune prolongation de bail n'est accordée à Y._____ et Z._____.
- IV. Ordre est donné à Y._____ et Z._____ de restituer immédiatement à A.C._____ l'appartement de sept pièces et les deux places de parc louées dans l'immeuble [...], libres de tous meubles et objets. »

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Par contrat du 9 avril 1998, C.C._____ et B.C._____ ont remis à bail à Y._____ un local commercial pour l'exploitation du café-restaurant de [...] (à l'enseigne « [...]»). Conclu initialement du 1^{er} mai 1998 au 30 avril 2003, le bail se renouvelait ensuite d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties au moins une année à l'avance. Le loyer mensuel était de 3'000 fr., charges comprises.

Le chapitre 10 du contrat de bail, intitulé « Dispositions particulières », disposait notamment ce qui suit :

« A Au cas où le bailleur déciderait de vendre tout ou partie de l'immeuble ou le fond de commerce à un tiers, il accorde d'ores et déjà au locataire un droit de préemption pour le même montant que celui offert par ledit tiers. »

2. Par contrat du 15 juin 1998, A.C._____, fils de C.C._____ et B.C._____, a remis à bail à Y._____ et Z._____ un appartement de sept pièces sis [...] ainsi que deux places de parc. Conclu initialement du 1^{er} juillet 1998 au 30 avril 2003, le bail se renouvelait ensuite d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins six mois à l'avance. Le loyer mensuel était de 3'000 fr., charges comprises.

3. Le café-restaurant et l'appartement susmentionnés se trouvent respectivement sur les parcelles contiguës n^{os} 84 et 85. C.C._____ et B.C._____ jouissent d'un appartement situé au-dessus du

café-restaurant exploité par Y._____, dont l'entrée, la cuisine et la terrasse donnent sur l'arrière du bâtiment. Y._____ et Z._____ habitent à côté et accèdent à leur logement également par l'arrière, par un passage commun qui débouche sur une cour contiguë à la terrasse des parents du défendeur. L'immeuble, construit en L, abrite trois autres appartements, dont l'un est occupé par la fille du défendeur. Une piscine commune à tous les locataires se trouve dans la cour.

4. Le 21 décembre 2006, B.C._____ a vendu à son fils A.C._____ la parcelle n° 84 (local commercial).

5. Par demande du 17 septembre 2008 adressée à la Cour civile du Tribunal cantonal contre B.C._____ et A.C._____, Y._____ a conclu à ce qu'ordre soit donné au conservateur du Registre foncier de l'inscrire comme propriétaire de la parcelle n° 84, moyennant le prix de vente de 580'000 fr., conformément aux modalités de l'acte de vente conclu le 27 décembre 2006 entre B.C._____ et A.C._____.

6. Par courriers recommandés du 14 octobre 2010 adressés aux demandeurs, le conseil de A.C._____ a résilié le bail à loyer de l'appartement et des deux places de parc avec effet au 30 avril 2011. La motivation était la suivante :

« M. A.C._____ ne souhaite en effet plus avoir comme locataire Mme Y._____ avec laquelle il est, comme son père, B.C._____, en litige judiciaire devant la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois, à l'initiative de cette dernière.

M. A.C._____ le souhaite d'autant moins qu'il constate, et malheureusement de plus en plus, que ce procès ouvert par Mme Y._____ contre B.C._____ et A.C._____ est douloureusement ressenti par son père et encore davantage par sa mère, et que ce procès a des effets néfastes sur leur état de santé à tous deux.

Vu la nature de ces motifs et la situation, M. A.C._____ ne veut pas davantage comme locataire le compagnon de Mme Y._____, M. Z._____.»

7. Les locataires ont contesté la résiliation devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de Nyon. La conciliation a été tentée lors de l'audience du 7 février 2011, mais n'a pas abouti.

Par décision du 10 février 2011, la Commission a notamment considéré que la résiliation de bail était valable et a accordé aux locataires une prolongation de bail unique et définitive de deux ans, soit jusqu'au 30 avril 2012.

8. Par requête du 11 mars 2011 adressée au Tribunal des baux, Y._____ et Z._____ ont conclu, principalement, à la nullité et à l'annulation des notifications de résiliation de bail du 14 octobre 2010 et, subsidiairement, à une prolongation de bail de quatre ans.

Le 20 mai 2011, A.C._____ a conclu au rejet des conclusions principales et subsidiaires des requérants.

Entendu en qualité de témoin à l'audience du 24 mai 2011, B.C._____ a indiqué qu'il souffrait de problèmes de santé depuis 2007-2008, qu'il avait perdu beaucoup de poids, qu'il était sujet à des insomnies depuis le litige portant sur le droit de préemption et que son épouse, qui n'avait pas été en mesure de témoigner pour cause d'hospitalisation, était bien plus atteinte que lui. Il a exposé qu'il gardait des rapports courtois avec les demandeurs, en particulier Y._____ qu'il croisait régulièrement, qu'il ne se rendait plus que très rarement au café-restaurant, qu'il n'avait que très peu de contact avec Z._____, celui-ci étant par ailleurs généralement absent, que le litige pendant à la Cour civile était au cœur de toutes les discussions familiales et que s'il ne devait plus être amené à croiser les demandeurs, cela pourrait améliorer sa santé, ainsi que celle de son épouse. Il a toutefois admis n'avoir rien à reprocher aux demandeurs, si ce n'était la tension ressentie depuis le début du litige portant sur le droit de préemption. Il a ajouté que son épouse et lui utilisaient toujours leur terrasse, mais moins souvent qu'avant, qu'il ne se baignait plus dans

la piscine depuis trois ans en raison de son âge et que les demandeurs n'y allaient pour leur part que très peu, voire pas du tout.

Les témoins D.C._____, fille du défendeur, et E.C._____, femme du défendeur, ont confirmé l'influence néfaste de la procédure à la Cour civile sur la santé de C.C._____ et B.C._____. Elles ont indiqué souhaiter ne plus devoir croiser des personnes faisant du tort à leur famille et discuter énormément de la procédure qui avait complètement bouleversé leur vie de famille. Elles n'ont cependant relaté aucun comportement inapproprié des demandeurs.

En droit :

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.

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° 84 contiguë à la parcelle n° 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.

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

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.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'800 fr. (deux mille huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelant A.C._____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 22 décembre 2011

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

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 Philippe Richard (pour A.C. _____)
- Me Jacques Haldy (pour Y. _____ et Z. _____)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 180'000 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).

La greffière :