

Congé pour justes motifs

Philippe Conod

I. Objet de l'arrêt

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral examine si les motifs justifiant un congé anticipé au sens de l'art. 266g al. 1 CO peuvent résider dans la personne destinataire du congé, indépendamment de la violation d'une obligation spécifiquement liée au bail.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Tous deux membres du Parti ouvrier et populaire vaudois (POP), B. A et A. B avaient tissé des liens d'amitié très étroits. Par contrat de bail du 18 juin 2001, B. A a remis à bail un appartement de 3 pièces et hall. Ce bail a été conclu pour une durée initiale de 5 ans échéance au 30 septembre 2006 se renouvelant ensuite tacitement de 5 ans en 5 ans.

B. A est décédé en 2007. Son fils, C. A, est devenu nu-propiétaire de l'immeuble et sa veuve A. A également amie de longue date de A. B, usufruitière et bailleresse.

L'immeuble présente un caractère familial. Bailleur et locataires y habitent ainsi que C. A et son épouse ainsi que la sœur de la bailleresse. Peu à peu, les rapports entre le fils de la bailleresse et le locataire se sont dégradés. Une plainte pénale a été déposée en avril 2011 par le locataire au motif que le fils de la bailleresse aurait saccagé le jardin sans l'avertir. La gérance a fait observer à A. B que l'usage du jardin lui avait été octroyé à bien plaisir et qu'aucune plantation n'avait été détruite, le locataire ayant au surplus refusé l'autre emplacement qui lui avait été proposé. Par ordonnance du 8 février 2012, le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne a ordonné le classement de la procédure constatant notamment qu'aucune plantation n'avait été détruite.

Par courrier du 13 juin 2012, la bailleresse a notifié à A. B une hausse de loyer de CHF 178.- motivée par l'évolution de l'IPC ainsi que par la réfection de l'étanchéité de la toiture et de la terrasse.

Le 1^{er} novembre 2012, A. B écrit ce qui suit au Président de la section de Lausanne du POP : « Je voulais te soumettre un problème. Merci d'en discuter au comité de section de Lausanne. Dans mon immeuble où je suis locataire, nous sommes en lutte contre le propriétaire, qui veut augmenter les loyers de 11%. Or, le propriétaire est membre du POP à ma connaissance...en tout cas il y a 2 ans encore. Il s'appelle C.A. Je veux savoir s'il est encore membre de notre parti. Car si c'est le cas, je pense que c'est scandaleux et je vais le rendre public. »

Informé que C. A était membre du POP, A. B s'est adressé au comité de section du POP. Son courriel avait notamment la teneur suivante :

« Depuis plusieurs mois, les locataires de mon immeuble sont en lutte contre les augmentations de loyer du propriétaire. Pour ma part, j'ai reçu une hausse de 11% pour fin septembre 2012, que je conteste en ce moment devant le tribunal des baux, avec l'aide de l'ASLOCA qui veut en faire un combat modèle jusqu'au TF. Il se trouve que le propriétaire est membre de notre parti. La position de notre parti sur les questions de logement me paraît claire. (...) Ma demande est simple: peut-on être membre du parti et avoir une pratique de propriétaire scandaleuse envers ses locataires? Comme cette affaire risque bien un jour de venir sur la place publique, car dans la procédure qui suivra son cours, le POP sera concerné... Il n'est en effet pas anodin qu'un locataire popiste soit en lutte contre son proprio popiste. Et avant que cela fasse les choux gras d'une certaine presse, voire la nôtre, je propose que le POP prenne les devants. »

A.B est encore intervenu en janvier 2013 auprès de son parti puis a démissionné de son parti en date du 16 avril 2013. Par lettre du 15 avril 2013, la bailleresse a renoncé à la hausse de loyer litigieuse et, par formule officielle du même jour adressée uniquement à A.B, a résilié le bail avec effet au 31 mai 2013. Une nouvelle résiliation a été adressée à chacun des époux locataires, principalement pour le 31 octobre 2013, subsidiairement pour le 30 juin 2014. Par jugement du 19 mai 2014, le Tribunal des baux a jugé que le congé anticipé litigieux ne remplissait pas les conditions posées par l'art. 257f al. 3 CO, notamment parce que les comportements reprochés aux locataires n'étaient pas en relation directe avec l'objet loué. En revanche, le Tribunal a considéré que l'attitude du locataire révélée par les courriels adressés aux instances dirigeantes du POP Lausannois, constituait un juste motif de résiliation au sens de l'art. 266g CO. Par arrêt du 11 novembre 2014, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a admis l'appel et a annulé la résiliation. La Cour d'appel a estimé que le comportement reproché au recourant, s'il était critiquable du point de vue des convenances, devait être apprécié dans le cadre du litige divisant les parties à propos de la hausse de loyer. Au surplus, les démarches entreprises auprès du POP n'avaient pas rendu l'exécution du contrat intolérable au sens de l'art. 266g CO, la bailleresse ayant d'ailleurs attendu plusieurs semaines pour résilier le bail après avoir pris connaissance des courriels du locataire. Recours de la bailleresse au Tribunal fédéral.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral commence par rappeler les principes régissant l'art. 266g CO. Ne peuvent ainsi 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 prévaut¹. Les circonstances invoquées doivent être si graves qu'elles rendent la poursuite du bail jusqu'à son terme objectivement insupportable, une intolérance ressentie de manière purement subjective ne suffit pas. 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 cadre 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 contrat². Dans le cas d'espèce, les motifs du congé résident dans les démarches entreprises par le locataire auprès du parti politique auquel tant lui-même que la bailleresse et son fils appartenaient. Le Tribunal fédéral relève ainsi que les motifs peuvent résider dans la personne destinataire du congé indépendamment de la violation

¹ ATF 122 III 262.

² TF, 4A_142/2012 du 17 avril 2012 c. 3.1 et les arrêts cités.

d'une obligation spécifiquement liée au bail. Sur la base de l'état de fait, le Tribunal fédéral considère qu'il est difficile de connaître de manière suffisamment précise la date à laquelle la bailleresse et son fils ont pris connaissance des courriels et qu'il n'est pas possible d'affirmer que subjectivement la bailleresse se satisferait de la poursuite du contrat. Sur le plan objectif, le Tribunal fédéral considère que ce n'est pas le fait de s'adresser à un parti politique comme médiateur, parallèlement à une procédure judiciaire, mais le ton utilisé et les actes réclamés de la part de la formation politique qui heurtent. Ainsi, en quelque sorte, le locataire exigeait de son parti qu'il prenne d'entrée de cause son « parti » sous peine de sortir l'affaire sur la place publique.

Le Tribunal fédéral relève que le bail conclu par les partis est un bail indexé. Compte tenu des échéances, une résiliation ordinaire ne pourrait intervenir que le 30 septembre 2021. De plus, la bailleresse et son fils habitent l'immeuble et la proximité de vie entre les parties figure indéniablement parmi les éléments à prendre en compte pour juger du caractère objectivement tolérable ou non du maintien du contrat.

Ainsi, quand bien même le Tribunal fédéral n'examine qu'avec réserve une décision d'équité prononcée en dernière instance cantonale, celui-ci estime que les interventions très virulentes du locataire auprès du POP ont rendu intolérable pour la bailleresse vivant dans le même immeuble la continuation des relations contractuelles. Même si le conflit est lié en partie à une hausse de loyer contestée, cela ne justifie en rien le comportement du locataire.

Le Tribunal fédéral admet dès lors le recours de la bailleresse, valide le congé et accorde au locataire une prolongation de son bail au 31 décembre 2015.

III. Analyse

La bailleresse avait notifié le même jour deux congés, le premier principalement au sens de l'art. 257f CO et le second, subsidiairement pour justes motifs (art. 266g CO). Ce mode de faire est admis (le bailleur a ainsi la possibilité de signifier une deuxième résiliation, subsidiaire appelée à déployer ses effets uniquement si le premier congé n'est pas valable³).

En l'espèce, la bailleresse avait notifié un congé principal pour violations graves de ses obligations par le locataire (art. 257f CO).

Le grief n'a pas porté et avec raison auprès du Tribunal des baux ; le comportement du locataire n'était en effet pas en relation directe avec l'objet loué.

Si le Tribunal fédéral ne s'attarde pas sur l'élément subjectif, l'état de fait n'étant pas suffisamment précis pour déterminer si la poursuite du bail était ou non intolérable pour la bailleresse du fait d'une résiliation peut être tardif, il n'en va pas de même sur le plan objectif. Ce n'est pas parce que les parties avaient été en litige notamment au sujet du jardin et d'une hausse de loyer que cela permettait au locataire de se comporter de la sorte. Le ton virulent utilisé ne pouvait que blesser manifestement la bailleresse et son fils, ce d'autant plus que le locataire réclamait de la part de la formation politique commune aux parties une intervention directe dans le conflit.

A juste titre, le Tribunal fédéral relève en outre qu'il faut tenir compte de la durée du bail qui pourrait rester à courir jusqu'à une résiliation ordinaire donc le fait que les parties doivent se supporter encore fort longtemps. Il faut également prendre en compte la proximité de vie entre les parties pour juger du caractère objectivement tolérable ou non. Dans le cas d'espèce, on ne pouvait demander à la bailleresse et cela pour fort longtemps la continuation des relations contractuelles avec un locataire qu'elle côtoyait tous les jours.

³ TF, arrêt 4A_189/2011 du 04.07.2011.

La durée du bail restant à courir jusqu'à une prochaine résiliation ordinaire valable et le fait que les parties habitaient le même immeuble ont manifestement, dans le cas d'espèce, joué un grand rôle. La solution aurait pu être différente si plusieurs dizaines de kilomètres avaient séparé la bailleuse et son fils d'avec le locataire.