

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Marino Montini, Résiliation pour justes motifs : conditions et pouvoir d'appréciation du juge, Newsletter Bail.ch novembre 2013

Résiliation extraordinaire pour justes motifs ; circonstances rendant objectivement intolérable la continuation du bail ; caractère annulable du congé (nié en l'espèce)

Art. 266g al. 1, 271 al. 1, 271a al. 1 let. a et al. 3 let. e, 273 al. 5 CO

Résiliation pour justes motifs : conditions et pouvoir d'appréciation du juge

Marino Montini

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt examine tout d'abord les circonstances dans lesquelles un congé pour justes motifs peut être donné et le pouvoir d'appréciation réservé au juge en la matière. Il évoque également dans quelle mesure un tel congé peut encore être considéré comme abusif.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Dès le début de l'année 1984, X. est locataire d'un appartement de trois pièces dans un immeuble qui est acquis par Z. en cours de bail. La situation entre bailleurs (successifs) et locataire est relativement tendue à tel point que X. a intenté cinq actions judiciaires à la précédente bailleresse puis à Z.. Trois de ces actions visaient la réduction du loyer et l'exécution de travaux par suite de défauts du bien loué ; les deux autres tendaient à l'annulation de congés qui lui avaient été signifiés par suite de réclamations des voisins. A chaque fois, le locataire a obtenu gain de cause. A noter toutefois que l'un des arrêts de la Cour de justice relatifs aux congés, quoique donnant gain de cause au locataire, a relevé que son comportement n'était « pas exempt de tout reproche » envers les voisins.

X. a également utilisé de la voie administrative afin d'obtenir l'exécution de travaux. Le département cantonal compétent a constaté l'insalubrité de l'appartement et il a ordonné des travaux d'assainissement. N'ayant pas obtenu l'exécution de ces travaux, X. a enfin utilisé de la procédure pénale, en adressant au Ministère public une plainte pour insoumission à une décision de l'autorité. Par son conseil, sans succès, Z. a sommé le locataire de retirer cette plainte, sous menace de résiliation du bail, laquelle est intervenue sur formule officielle. Par suite de cette sommation, X. a également déposé plainte contre Z. pour tentative de contrainte. Le Ministère public a classé les deux plaintes. En procédure de recours, X. a admis que les ordres judiciaires et administratifs d'exécuter des travaux ne comportaient pas la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP pour insoumission à une décision de l'autorité, et qu'il ne se référait à cette disposition que pour solliciter le Ministère public d'intervenir pour faire exécuter les travaux.

Une altercation est enfin survenue au sortir de l'audience devant le Ministère public, X. ayant en particulier qualifié Z. de « promoteur véreux », tout en ajoutant qu'il « savait où il habitait ». Une nouvelle résiliation de bail est intervenue en raison des insultes et menaces proférées au sortir de la

dite audience. Le locataire a contesté ces congés. Sur appel du bailleur, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a prononcé la validité du second congé notifié, décision qui est confirmée par notre haute Cour.

B. Le droit

L'art. 266g al. 1 CO consacre un droit de résiliation extraordinaire correspondant au principe général selon lequel les contrats de durée peuvent être résiliés de manière anticipée pour de justes motifs. Le Tribunal fédéral relève à cet égard que ne peuvent constituer de justes motifs que les circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne sont pas la conséquence d'une faute de la partie qui s'en prévaut. Ces circonstances doivent être si graves qu'elles rendent la continuation du bail objectivement intolérable ; la perception subjective d'une situation intolérable, par la partie qui donne le congé, n'est pas déterminante.

Pour déterminer si le congé extraordinaire est fondé ou non sur de justes motifs, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité. Il doit à ce propos prendre en considération tous les éléments du cas d'espèce et, en particulier, l'intérêt de l'autre partie au maintien du contrat.

Notre haute Cour rappelle ensuite qu'en règles générale, un congé pertinemment fondé sur l'art. 266g al. 1 CO ne peut guère se révéler contraire aux règles de la bonne foi. Cependant, la protection contre les congés abusifs n'est pas d'emblée ni par principe refusée au destinataire d'un pareil congé.

Elle note enfin qu'élucider le motif d'un congé relève de la constatation des faits, question qu'elle n'examine que sous l'angle restreint de l'arbitraire.

III. Analyse

C'est le lieu avant tout d'approuver les principes rappelés par notre haute Cour en matière de résiliation extraordinaire pour justes motifs. En ce sens, les circonstances qui peuvent justifier une telle résiliation doivent en effet être graves à tel point qu'elles rendent la continuation du bail, jusqu'à son terme, objectivement intolérable. En revanche, des considérations subjectives, de la partie qui résilie, n'ont aucune place en la matière¹.

Il paraît ensuite important de revenir sur le pouvoir d'appréciation réservé au juge : celui-ci apprécie, il est vrai, librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), si la résiliation extraordinaire est effectivement fondée sur de justes motifs. Appelée à statuer, notre haute Cour ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité prise en dernière instance cantonale. Elle intervient lorsque cette dernière s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas concret, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération. Il appartient enfin à notre haute Cour de redresser les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante.

En l'occurrence, le locataire n'est pas parvenu à mettre en évidence un abus du pouvoir d'appréciation de la part de l'autorité cantonale qui avait retenu que le recours, par X., à la voie pénale était disproportionné dès lors qu'il pouvait mettre en oeuvre d'autres moyens pour obtenir l'exécution des travaux réclamés. La Cour cantonale avait en effet estimé que les plaintes pénales visaient volontairement à « atteindre » l'autre partie. Les paroles de X., à l'issue de l'audience devant

¹ ATF 122 III 262 consid. 2a/aa.

le Ministère public, ont par ailleurs été considérées par l'instance cantonale comme une attitude inquiétante, manifestement inadéquate et dépassant le seuil de la tolérance à attendre de l'autre partie.

Enfin, la décision du Tribunal fédéral aborde brièvement la question de la prolongation du bail, tout en rappelant au préalable que l'art. 273 al. 5 CO impose au juge, qui rejette une action en annulation du congé, d'examiner d'office une éventuelle prolongation. Elle relève en l'espèce qu'il est certes regrettable que l'autorité cantonale ne se soit pas explicitement prononcée sur la prolongation du bail, mais n'y voit au final rien à redire dans la mesure où notre haute Cour estime qu'il ressort déjà clairement de la décision entreprise (et singulièrement des motifs qui l'ont conduite à admettre la validité du congé au sens de l'art. 266g CO) que la pesée des intérêts en présence et le comportement du demandeur ne permettent pas d'autoriser, en équité, l'octroi d'une prolongation du contrat. Autrement dit, la Tribunal fédéral semble limiter l'exigence de motivation d'un jugement cantonal excluant toute prolongation lorsque les considérants de celui-ci relatifs à l'examen de la validité de la résiliation conduisent sans autre à retenir une telle exclusion de prolongation.

A notre sens, une limitation de l'exigence de motivation en la matière ne devrait cependant être admise qu'avec retenue : il est important par principe que l'autorité cantonale expose clairement les motifs qui la conduisent à exclure toute prolongation². A défaut, cela rendrait, d'emblée et systématiquement, vain tout contrôle – certes retreint –, par le Tribunal fédéral, du large pouvoir d'appréciation que détient le juge en ce domaine³.

² Comme le relève à juste titre CONOD (CPra Bail-CONOD, art. 272a CO N 15), une résiliation pour justes motifs n'exclut pas une prolongation du bail, mais celle-ci ne saurait être admise que restrictivement : les justes motifs invoqués par le bailleur à l'appui d'un tel congé ont en effet un poids tout particulier dans la pesée des intérêts.

³ CONOD, La protection du locataire en matière de congés, in : 15^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, p. 217, N 157.