

Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}  
4C.85/2006 /ech

Arrêt du 24 juillet 2006  
Ire Cour civile

Composition  
MM. les Juges Corboz, Président, Mathys et Chaix, Juge suppléant.  
Greffière: Mme Crittin.

Parties  
A. \_\_\_\_\_,  
B. \_\_\_\_\_,  
demandeurs et recourants, tous deux représentés  
par Me Michel Ducrot,

contre

C. \_\_\_\_\_,  
défenderesse et intimée, représentée par Me Jean-Luc Addor.

Objet  
contrat de bail; résiliation,

recours en réforme contre le jugement de la Ire Cour civile du Tribunal cantonal du canton du Valais  
du 6 février 2006.

Faits:

A.  
Dès le 1er juillet 2000, C. \_\_\_\_\_ a donné en location à son frère, A. \_\_\_\_\_, et à sa belle-soeur,  
B. \_\_\_\_\_, un appartement de quatre pièces et demi dans un immeuble dont elle est propriétaire à  
X. \_\_\_\_\_. Le contrat, conclu oralement, prévoyait un loyer de faveur de 700 fr. par mois, charges  
comprises; ce faible montant a été fixé en raison des liens de parenté unissant les parties et des  
revenus modestes des époux A.B. \_\_\_\_\_.

Le même immeuble abritait le logement conjugal de D. \_\_\_\_\_, fils de la bailleresse, et de son  
épouse E. \_\_\_\_\_. A la suite de la séparation des époux, E. \_\_\_\_\_ a été autorisée à venir  
récupérer ses affaires personnelles au logement conjugal. C'est ainsi que, le 17 août 2001 vers  
21h30, elle est arrivée avec son beau-frère F. \_\_\_\_\_, qui avait l'intention de l'accompagner dans  
l'appartement. Comme G. \_\_\_\_\_, le concubin de C. \_\_\_\_\_, s'y est opposé, F. \_\_\_\_\_ a fait  
valoir sa fonction de ... et a expliqué à l'agent de police présent sur les lieux qu'il était autorisé, par  
décision de justice, à accompagner E. \_\_\_\_\_ dans l'appartement. Comme cette dernière  
affirmation était inexacte, F. \_\_\_\_\_ a dû rester devant l'immeuble pendant que les époux  
D.E. \_\_\_\_\_ et l'agent de police montaient dans l'appartement. A la demande de D. \_\_\_\_\_,  
A. \_\_\_\_\_ a assisté à cette scène.

A la suite de ces faits, G. \_\_\_\_\_ a dénoncé F. \_\_\_\_\_ auprès de la Direction Y. \_\_\_\_\_ de  
Z. \_\_\_\_\_ pour abus de fonction, tandis que celui-ci a déposé plainte pénale contre G. \_\_\_\_\_  
pour calomnie et injure. Dans ce cadre, A. \_\_\_\_\_ a été convoqué par la police le 6 février 2002  
pour y être entendu sur les faits du 17 août 2001. Il a alors déclaré n'avoir pas suivi l'échange entre  
G. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ à l'arrivée de celui-ci, ni avoir constaté que F. \_\_\_\_\_ avait tenté  
d'entrer de force dans l'immeuble; en revanche, il a certifié que, pendant que E. \_\_\_\_\_ prenait ses  
affaires, G. \_\_\_\_\_ n'avait pas insulté F. \_\_\_\_\_.

Le 1er février précédent, A. \_\_\_\_\_ et sa soeur ont eu un contact téléphonique au cours duquel ils  
ont évoqué l'affaire pénale opposant F. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_: tout porte à croire que C. \_\_\_\_\_  
n'a pas été satisfaite des informations que lui a fournies son frère au sujet de la teneur de sa  
prochaine audition. Le 4 février suivant, G. \_\_\_\_\_ a écrit à A. \_\_\_\_\_ pour lui indiquer que ce  
n'était pas lui qui l'avait fait citer comme témoin, ajoutant qu'il avait l'habitude de traiter avec des

personnes "solvables, honorables, et de toute moralité" et précisant que "Pour le reste, vous aurez probablement de mes nouvelles, tout prochainement".

Le 5 février 2002, C. \_\_\_\_\_ a adressé à son frère deux lettres de résiliation du bail pour le 31 mars 2002. Le lendemain, elle a à nouveau envoyé deux lettres de résiliation pour le 31 mai 2002. Par lettre du 2 avril 2002, A. \_\_\_\_\_ a contesté la validité de ces congés, qui n'avaient pas été notifiés sur formule officielle. Faisant cette fois-ci usage de cette formule, C. \_\_\_\_\_ a résilié le bail des époux A.B. \_\_\_\_\_ par plis séparés du 26 avril 2002 pour le 31 juillet 2002. A aucun moment, elle n'a indiqué le motif du congé.

Le 3 mai 2002, A. \_\_\_\_\_ a déposé plainte pénale contre G. \_\_\_\_\_ au motif que la lettre que celui-ci lui avait envoyée le 4 février 2002 portait atteinte à son honneur. Il a en effet expliqué que ce courrier faisait vraisemblablement allusion à la faillite qu'il avait subie en 1993.

B.

Le 24 mai 2002, A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ ont prié C. \_\_\_\_\_ de motiver le congé. Cette demande est restée sans réponse. Le même jour, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de bail à loyer d'une demande d'annulation de congé; cette autorité a confirmé la résiliation, précisé que le prochain terme pertinent était le 30 septembre 2002 et refusé toute prolongation. Saisi par les locataires, le juge des districts de Martigny et St-Maurice a examiné les motifs invoqués en procédure par la bailleuse à l'appui du congé, à savoir le besoin de celle-ci d'utiliser elle-même l'appartement, l'accumulation d'arriérés de loyers des demandeurs ainsi que le dénigrement incessant par ceux-ci de l'appartement donné en location. Considérant que ces motifs étaient des prétextes et qu'il s'agissait en réalité d'une résiliation de représailles, à la suite du refus de A. \_\_\_\_\_ d'agir de connivence à l'égard des proches de la défenderesse dans les affaires judiciaires auxquels ceux-ci étaient parties, le premier juge a annulé le congé litigieux.

Par jugement du 6 février 2006, la Cour civile du Tribunal cantonal valaisan a partiellement admis l'appel interjeté par la défenderesse. L'autorité cantonale a retenu, après avoir considéré que les motifs invoqués par la défenderesse à l'appui du congé n'étaient pas réalisés, que celle-ci avait en réalité mis fin au bail en raison de la détérioration de ses rapports avec son frère survenue dans le contexte de l'affaire pénale opposant F. \_\_\_\_\_ à G. \_\_\_\_\_, précisant que les relations entre frère et soeur étaient devenues houleuses; en revanche, elle a écarté l'hypothèse soutenue par les demandeurs d'une instigation de la défenderesse envers A. \_\_\_\_\_ à effectuer un faux témoignage. La cour a enfin examiné la question de savoir si ce motif invoqué de congé contrevenait aux règles de la bonne foi. Après avoir mentionné qu'un élément extérieur au contrat de bail ne constitue en principe pas un motif légitime de congé, elle a estimé que, dans le cas particulier, on ne pouvait exiger de la défenderesse qu'elle consente un sacrifice financier en faveur d'une personne avec laquelle elle est en froid, indépendamment des raisons de cette mésentente. Elle a encore ajouté qu'il convenait de tenir compte de la contre-prestation manifestement réduite due par les demandeurs pour l'usage des locaux, ce qui permettait de se référer à titre superfétatoire à l'art. 310 CO régissant le prêt à usage et autorisant le prêteur à réclamer en tout temps la restitution de la chose. En conséquence, le congé a été déclaré valable avec effet au 30 septembre 2002 et une prolongation de quatre ans a été accordée au 30 septembre 2006. Les frais et dépens ont été répartis entre les parties à raison des deux tiers à charge de la défenderesse et d'un tiers à charge des demandeurs.

C.

Les demandeurs exercent un recours en réforme au Tribunal fédéral contre le jugement précité. Ils concluent à sa réforme en ce sens que les chiffres 2 et 3 sont annulés, de même que le congé donné le 26 avril 2002.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

1.1 Interjeté par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions tendant à prononcer l'annulation de la résiliation du bail, et dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ; cf. ATF 111 II 384 consid. 1), le recours en réforme est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) dans les formes requises (art. 55 OJ).

1.2 Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral, mais non pour violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 OJ) ou pour violation du droit cantonal (art. 55 al. 1 let. c in fine OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c). L'acte de recours doit contenir les motifs à l'appui des conclusions; ils doivent indiquer succinctement quelles sont les règles de droit fédéral violées par la

décision attaquée et en quoi consiste cette violation (art. 55 al. 1 let. c OJ).

Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ; ATF 130 III 102 consid. 2.2). Dans la mesure où un recourant présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte. L'appréciation des preuves à laquelle s'est livrée l'autorité cantonale ne peut être remise en cause (ATF 130 III 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ).

1.3 Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties, mais il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique retenue par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ). Le Tribunal fédéral peut ainsi rejeter un recours, tout en adoptant une autre argumentation juridique que celle retenue par la cour cantonale (ATF 130 III 297 consid. 3.1 et les références citées).

2.

Les demandeurs font grief à l'autorité cantonale d'avoir violé l'art. 271 al. 1 CO. A les suivre, la détérioration des rapports entre les parties constitue un motif extérieur au contrat de bail - qui n'est pas conclu intuitu personae - et ne saurait justifier sa résiliation. De surcroît, le fait d'avoir invoqué en procédure plusieurs motifs inexacts pour cacher la véritable motivation du congé, qualifiée d'inavouée par la cour cantonale, permet d'affirmer que ce congé est contraire à la bonne foi. En outre, les demandeurs prétendent que les juges cantonaux ont qualifié, à tort, le contrat conclu de contrat mixte relevant à la fois du bail à loyer et du prêt à usage gratuit et réfutent l'argumentation qui se rapporte à l'art. 310 CO. Ils affirment également que "l'objection" du Tribunal cantonal fondée sur le montant du loyer n'est pas soutenable, dès lors que la loi ne dit nullement que, si le loyer n'atteint pas un certain niveau, la protection contre les congés n'entre pas en considération.

2.1

2.1.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). 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) 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 (cf. ATF 120 II 31 consid. 4a, 105 consid. 3). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt 4C.65/2003 du 23 septembre 2003, consid. 4.2.1; arrêt 4C.267/2002 du 18 novembre 2002, consid. 2.2, reproduit in SJ 2003 I, p. 261 ss). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b; arrêt 4C.61/2005 du 27 mai 2005, consid. 4.1; arrêt 4C.343/2004 du 22 décembre 2004, consid. 3.1). De même, le congé donné pour l'échéance en vue de vendre un domaine dans de meilleures conditions ne contrevient pas aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt précité du 18 novembre 2002, consid. 2.3). Le motif pour lequel un congé est donné relève des constatations de fait (ATF 127 III 86 consid. 2a; 115 II 484 consid. 2b; 113 II 460 consid. 3b).

2.1.2 La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité (ATF 125 III 231 consid. 4b et les références citées). 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 un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; Richard Barbey, Commentaire du droit du bail, chapitre III, Genève 1991, n. 290 et 319 ad art. 271-271a CO; Bernard Corboz, Les congés affectés d'un vice, 9e séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1996, p. 22; Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 149 ad art. 271 CO; David Lachat, Commentaire romand, n. 11 ad art. 271 CO; David Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 468-469; Pierre Tercier, Les contrats spéciaux, 3e éd. 2003, n. 2451, p. 354; SVIT-Kommentar Mietrecht, 2e éd., Zurich 1998, n. 53 ad art. 271 CO; Commentaire USPI, n. 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre établi que le motif réel de 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 (Richard Barbey, op. cit., n. 45 ad art. 271-271a CO).

Le comportement de celui qui tait un motif légitime de congé prend le risque de supporter, outre les

conséquences en matière d'appréciation des preuves qui viennent d'être rappelées, les frais encourus par la partie adverse en raison de son comportement déloyal en procédure (Richard Barbey, op. cit., n. 293 ad art. 271-271a CO; Peter Higi, op. cit., n. 98-105 ad art. 271 CO). Cela peut notamment se traduire par une condamnation aux dépens si la partie qui initie la procédure de contestation de congé ignorait le motif véritable de la résiliation (cf. Giacomo Roncorini, La protection contre les congés, 6e séminaire du bail à loyer, Neuchâtel 1990, p. 9; Richard Barbey, op. cit., n. 290 ad art. 271-271a CO; David Lachat, Le bail à loyer, p. 468-469).

2.2 Au vu de ce qui précède, et contrairement à ce que soutiennent les demandeurs, le fait que la défenderesse ait tardé à donner le motif du congé et qu'elle se soit même référée à différentes motivations inexactes, ne rend pas en soi la résiliation abusive. Comme on l'a vu, la seule question pertinente est celle de savoir si, au moment du congé litigieux, existait un motif légitime de mettre fin au contrat.

L'instance cantonale a constaté - d'une manière qui lie le Tribunal fédéral - que le bail a été conclu pour le loyer de faveur de 700 fr. par mois, charges comprises, fixé au regard des liens de parenté unissant les parties et des revenus modestes des demandeurs. La cour a même qualifié le loyer en question de modique, tout en précisant plus loin qu'il constituait pour la défenderesse un sacrifice financier. Par ailleurs, les magistrats ont relevé que les relations entre les parties, qui étaient en froid, sont devenues houleuses, lors même qu'il n'a pas été établi que la défenderesse était principalement responsable de cette situation. Enfin, les juges ont considéré que la défenderesse avait donné le congé "en raison de la détérioration de ses rapports avec son frère" et qu'on ne pouvait "exiger de la recourante qu'elle consente un sacrifice financier en faveur d'une personne avec laquelle elle est en froid, indépendamment des raisons de cette mésentente".

Dès lors qu'il a été dûment retenu que le loyer pratiqué était un loyer de faveur, de surcroît modique, il appert que la défenderesse était en mesure d'obtenir un loyer supérieur de la part d'un autre locataire, sans pour autant que ce loyer ne soit abusif. Or, puisque la défenderesse n'était en l'état plus disposée à consentir à l'avenir un sacrifice financier en faveur d'une personne avec laquelle elle ne s'entendait plus, force est d'admettre que le congé a été donné en vue d'obtenir un loyer conforme au marché de la part d'un autre locataire, ce qui répond à un intérêt légitime. En effet, dès lors qu'au regard de la jurisprudence précitée un congé donné dans le but d'obtenir un loyer supérieur - mais non abusif - ne peut pas être annulé, il ne saurait en aller différemment a fortiori lorsqu'en sus une grave mésentente est survenue entre les parties et que le loyer de faveur avait été consenti en fonction des relations personnelles.

Par conséquent, l'autorité cantonale n'a pas enfreint l'art. 271 al. 1 CO, en constatant que le congé donné le 26 avril 2002 était valable.

2.3 Sur le vu de ce résultat, la critique consistant à soutenir que les juges cantonaux ont appliqué à tort l'art. 310 CO, après avoir qualifié le contrat conclu de contrat mixte relevant à la fois du bail à loyer et du prêt à usage gratuit, tombe à faux. Au demeurant, dans leur motivation, qui se fonde à titre superfétatoire sur cette dernière disposition et qui, partant, n'a pas de portée propre, les juges cantonaux ont pris garde de réserver l'emploi du conditionnel à la qualification critiquée par les demandeurs. Le grief en question peut donc rester en l'état.

2.4 Il convient encore d'observer que les demandeurs n'invoquent pas une violation de l'art. 272 CO et, encore moins, n'expliquent - d'une manière conforme aux réquisits légaux - en quoi consisterait une éventuelle violation de cette disposition.

2.5 Partant, le recours ne peut qu'être rejeté.

3.

En règle générale, les frais judiciaires sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 156 al. 1 OJ). Cependant, lorsque la partie qui a succombé pouvait de bonne foi se croire fondée à poursuivre le procès, les frais peuvent être répartis proportionnellement entre les parties (art. 156 al. 3 OJ).

En raison du comportement de la défenderesse en cours de procédure (cf. consid. 2.2 in initio), les frais sont répartis par moitié entre les demandeurs, solidairement entre eux, et la défenderesse. Pour le même motif, une indemnité à titre de dépens (cf. consid. 2.1.2) n'a pas lieu d'être.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis par moitié à la charge des demandeurs, solidairement entre eux, et de la défenderesse.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Ire Cour civile du Tribunal cantonal du canton du Valais.

Lausanne, le 24 juillet 2006

Au nom de la Ire Cour civile  
du Tribunal fédéral suisse

Le président: La greffière: