

# BGer 4A\_122/2023 vom 22. März 2023

Bundesgericht, 2023-03-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_122\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_122_2023)

FR: TF 4A\_122/2023 du 22 mars 2023

IT: TF 4A\_122/2023 del 22 marzo 2023

## Erwägungen

### E. 1

E. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de bail portant sur une maison située à..., avec effet au 1er mai 2014. Le prénommé y a habité avec son épouse (ci-après: les locataires) et leurs deux enfants mineurs.

Le 18 octobre 2019, E. \_\_\_\_\_ a informé les locataires qu'elle avait vendu cette maison à B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ (ci-après: les bailleurs), lesquels en sont devenus propriétaires le même jour.

Par avis officiels du 29 juin 2020, les bailleurs ont résilié le bail pour le 1er septembre 2020, invoquant un besoin propre.

Le 7 décembre 2020, au bénéfice d'une autorisation de procéder, les locataires ont saisi le Tribunal des baux du canton de Vaud d'une demande tendant à ce que premièrement, principalement, les résiliations du bail soient déclarées nulles, non avenues, annulables et donc de nul effet (conclusion 2) et subsidiairement, à ce qu'une première prolongation du bail de quatre ans dès le 1er septembre 2020 leur soit octroyée (conclusion 3).

Deuxièmement, ils ont conclu à ce que les bailleurs leur versent une indemnité à dire d'expert (conclusion 4), concernant des travaux à plus-value effectués sur l'objet du bail.

Le 18 mars 2021, les locataires ont déposé une écriture complémentaire précisant leur conclusion 4 en ce sens que les bailleurs soient condamnés à leur payer une indemnité non chiffrée, mais qui pouvait s'établir, provisoirement, au minimum à 31'946 fr. avec intérêts.

Le 31 mai 2021, les locataires ont limité la conclusion précitée à un montant de 30'000 fr.

Par décision du 18 octobre 2021, la Présidente a notamment limité la procédure aux conclusions 2 et 3 de la demande et aux conséquences que l'admission de l'action en contestation du congé pourrait avoir sur la conclusion 4 de cette écriture, conclusion précisée par acte du 18 mars 2021, puis limitée par acte du 31 mai 2021. Elle a constaté que la conclusion 4 en indemnité pour travaux à plus-value était exigible uniquement si le bail avait pris fin, et dépendait du sort de la contestation du congé.

Dans leur réponse du 13 décembre 2021, les bailleurs ont en substance conclu au rejet, voire à l'irrecevabilité des conclusions de la demande, et reconventionnellement, à ce que les locataires soient notamment condamnés à leur verser le montant de 1'002 fr. 30 avec intérêts à titre de restitution pour enrichissement illégitime (conclusion 3).

Par jugement partiel du 23 mars 2022, le Tribunal des baux a, en substance, déclaré valable la résiliation du bail signifiée aux locataires pour le 1er septembre 2020, a accordé une unique prolongation de bail échéant au 30 septembre 2022 et a dit que le procès se poursuivait sur la conclusion 4 de la demande du 7 décembre 2020, telle que précisée le 18

mars 2021 et limitée le 31 mai 2021, ainsi que sur la conclusion 3 de la réponse du 13 décembre 2021.

Statuant le 19 janvier 2023, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a rejeté l'appel du locataire et a confirmé le jugement partiel.

Dans l'intervalle, les locataires ont conclu une convention de séparation, laquelle a été ratifiée. Ils sont notamment convenus de vivre séparément, la séparation effective étant intervenue au 16 août 2022, et d'attribuer la jouissance du domicile conjugal au locataire.

## **E. 2**

Le locataire (ci-après: le recourant) a exercé un recours en matière civile au Tribunal fédéral, assorti d'une requête d'effet suspensif, à l'encontre de l'arrêt du 19 janvier 2023. Il a conclu principalement à sa réforme en ce sens que la résiliation litigieuse soit annulée, subsidiairement en ce sens qu'une première prolongation de bail soit accordée jusqu'au 1er septembre 2024. Plus subsidiairement encore, il a conclu à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Par ailleurs, le locataire a présenté une demande d'assistance judiciaire.

Les bailleurs et la locataire (ci-après: les intimés) n'ont pas été invités à se déterminer.

## **E. 3**

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis ( ATF 145 I 239 consid. 2).

### **E. 3.1**

Le recours est recevable sans réserve à l'encontre des décisions finales ( art. 90 LTF ), partielles ( art. 91 LTF ) ou incidentes en tant qu'elles ont trait à la compétence ou à la récusation ( art. 92 LTF ). S'agissant des autres décisions incidentes, un recours séparé ne peut être formé qu'à des conditions très restrictives ( art. 93 LTF ).

Pour qualifier une décision attaquée sous l'angle des art. 90 ss LTF , c'est son contenu matériel qui est déterminant, et non son intitulé ( ATF 136 V 131 consid. 1.1.2).

La décision finale est celle qui met un terme à l'instance.

La décision partielle est celle qui statue sur un objet dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause ( art. 91 let. a LTF ) ou met fin à la procédure à l'égard d'une partie des consorts ( art. 91 let. b LTF ). L'indépendance au sens de l' art. 91 let. a LTF signifie, d'une part, que la partie des conclusions faisant l'objet de la décision en cause aurait pu, théoriquement, donner lieu à un procès séparé et, d'autre part, que la décision attaquée tranche définitivement une partie du litige, sans qu'il n'existe de risque de contradiction entre la décision à rendre sur les conclusions restant à juger et la décision partielle déjà entrée en force ( ATF 146 III 254 consid. 2.1.1; 141 III 395 consid. 2.4; 135 III 212 consid. 1.2.2 et 1.2.3). Le Tribunal fédéral a précisé que pour que le sort de deux actions soit indépendant, on doit pouvoir juger séparément leurs conclusions en ce sens que la décision sur l'une n'est pas le préalable nécessaire de la décision sur l'autre; il faut donc non seulement qu'il soit possible de statuer sur les prétentions déjà tranchées indépendamment de celles qui ne le sont pas encore, mais également que le sort de l'objet encore en cause puisse être réglé indépendamment des conclusions déjà tranchées ( ATF 146 III 254 consid. 2.1.4 et les arrêts cités; arrêts 4A\_47/2021 du 24 octobre 2022 consid. 1.2.1; 4A\_279/2021 du 1er juin 2021 consid. 7.1; 4A\_300/2020 du 24 juillet 2020 consid. 4.2). De manière

générale, il n'y a pas de décision partielle au sens de l' art. 91 let. a LTF s'il ne peut être statué sur certaines prétentions avant qu'une décision sur d'autres ait été rendue ( ATF 146 III 254 consid. 2.1.4; arrêt précité 4A\_47/2021 consid. 1.2.1).

Les décisions qui ne sont ni finales ni partielles d'après ces critères sont des décisions incidentes.

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'arrêt attaqué ne met pas fin à la procédure, puisqu'elle va se poursuivre devant le Tribunal des baux sur la question notamment de l'indemnité pour travaux à plus-value; il ne s'agit donc pas d'une décision finale au sens de l' art. 90 LTF .

L'arrêt déferé ne constitue pas non plus une décision partielle au sens de l' art. 91 LTF . Il a rejeté l'appel formé par le locataire et a confirmé le jugement partiel. Ce dernier statuait notamment sur la validité de la résiliation du bail et la prolongation du bail jusqu'au 30 septembre 2022, et prévoyait que la procédure devait se poursuivre en particulier s'agissant de l'indemnité pour travaux à plus-value. L'arrêt attaqué a tranché définitivement certaines des conclusions prises par les parties. Toutefois, le sort de l'indemnité pour travaux à plus-value, l'un des objets encore en cause, ne peut pas être réglé indépendamment des conclusions déjà tranchées. La décision prise sur la validité de la résiliation et la prolongation du bail - et donc, sur la fin du bail ou non, cas échéant, la date de fin - constitue en réalité une décision préalable nécessaire pour statuer sur l'indemnité pour travaux à plus-value. En effet, le locataire peut exiger cette indemnité lorsque, à la fin du bail, la chose louée présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur ( art. 260a al. 3 CO ). La " plus-value " correspond à la valeur ajoutée à la chose louée, non encore amortie à la fin du bail (arrêts 4A\_305/2020 du 11 février 2021 consid. 5.4.3; 4A\_335/2018 du 9 mai 2019 consid. 6.2.1). Ce lien entre la fin du bail et l'indemnité pour les travaux à plus-value a d'ailleurs déjà été mis en évidence dans la décision du 18 octobre 2021, confirmée ensuite par le jugement partiel (cf. également consid. II lettre b, p. 15 de ce jugement).

### **E. 3.3**

L'arrêt attaqué est une décision de nature incidente. Elle ne porte ni sur la compétence, ni sur une demande de récusation ( art. 92 LTF ), et tombe ainsi sous le coup de l' art. 93 LTF .

Pour des raisons d'économie de procédure, la LTF restreint les possibilités de recours immédiat contre ce type de décision. Le justiciable doit en principe attendre la décision finale pour déférer la cause au Tribunal fédéral, qui n'aura ainsi à statuer qu'une seule fois sur la même affaire (cf. art. 93 al. 3 LTF ; ATF 133 III 629 consid. 2.1). La décision attaquée est susceptible d'un recours immédiat au Tribunal fédéral uniquement si elle peut causer un préjudice irréparable ( art. 93 al. 1 let. a LTF ) ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale permettant d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse ( art. 93 al. 1 let. b LTF ).

En l'occurrence, l'arrêt attaqué ne relève manifestement pas de l'hypothèse du préjudice irréparable ( art. 93 al. 1 let. a LTF ).

Quant à celle prévue à l' art. 93 al. 1 let. b LTF , la jurisprudence exige que la partie recourante établisse, si cela n'est pas manifeste, qu'une décision finale immédiate permettrait d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse ( ATF 134 II 137 consid. 1.3.3; 133 III 629 consid. 2.4.2; arrêt 4A\_518/2022 du 15 décembre 2022 consid. 6.3.1; voir

également ATF 142 V 26 consid. 1.2). Or, le recourant ignore totalement cette problématique et ne tente pas de faire la démonstration exigée par la jurisprudence. Au demeurant, la réalisation de cette condition n'apparaît pas manifeste.

#### **E. 4**

Il s'ensuit que le présent recours est manifestement irrecevable, ce qu'il y a lieu de constater selon la procédure simplifiée prévue à l' art. 108 al. 1 let. a LTF . La requête d'effet suspensif devient dès lors sans objet.

Selon l' art. 64 al. 1 LTF , le Tribunal fédéral peut accorder l'assistance judiciaire à une partie à condition que celle-ci ne dispose pas de ressources suffisantes et que ses conclusions ne paraissent pas d'emblée vouées à l'échec. En l'occurrence, la procédure entreprise devant la Cour de céans était dépourvue de chances de succès, ce qui entraîne le rejet de la demande d'assistance judiciaire du recourant. Ce dernier devra dès lors supporter les frais judiciaires ( art. 66 al. 1 LTF ). En revanche, il n'aura pas à indemniser les intimés, lesquels n'ont pas été invités à déposer une réponse.

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