

## **BGer 4A\_147/2019 vom 29. August 2019**

Bundesgericht, 2019-08-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_147\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_147_2019)

FR: TF 4A\_147/2019 du 29 août 2019

IT: TF 4A\_147/2019 del 29 agosto 2019

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont en principe satisfaites relativement à l'action principale. Compte tenu du cumul des prétentions en concours prévu par l' art. 52 LTF , la valeur de cette action atteint le minimum légal de 15'000 fr. exigé par l' art. 74 al. 1 let. a LTF , aussi pour les frais accessoires des mois de juillet et août 2014.

Les conclusions relatives à cette action sont nouvelles aux termes de l' art. 99 al. 2 LTF , et par conséquent irrecevables, en tant que le demandeur réclame devant le Tribunal fédéral des intérêts sur les loyers et frais accessoires à compter d'une date antérieure au 30 août 2014.

Devant le Tribunal cantonal, l'action reconventionnelle n'était plus litigieuse qu'à hauteur de 7'474 fr.55 en capital. Ce montant est déterminant devant le Tribunal fédéral en vertu de l' art. 51 al. 1 let. a LTF et il n'atteint pas le minimum légal. Les actions principale et reconventionnelle ne s'excluent pas, d'où il résulte que l'une des conditions de l' art. 53 al. 2 LTF n'est pas accomplie, qu'en vertu de l' art. 53 al. 1 LTF les valeurs des deux actions ne se cumulent pas, et que le recours en matière civile est irrecevable relativement à l'action reconventionnelle.

#### **E. 2**

Le défendeur ne conteste pas qu'il puisse être recherché seul, selon les règles de la solidarité passive, à hauteur de l'ensemble des prestations auxquelles les trois colocataires demeurent obligés, le cas échéant, par suite de leurs engagements contractuels. Le défendeur soutient que le contrat conclu le 23 juin 2012 a pris fin à l'échéance alors convenue, soit au 30 juin 2014, et il conteste devoir des loyers et frais accessoires pour les mois suivants.

Le demandeur soutient que les colocataires ont exercé leur droit de prolongation contractuel pour les mois de juillet et août 2014, et que le défendeur est donc débiteur d'un loyer mensuel de 10'000 fr. et des frais accessoires afférents à ces deux mois.

Le Tribunal cantonal retient que les parties ont conclu un bail de durée déterminée aux termes de l' art. 266 al. 1 CO , conférant toutefois aux locataires un droit d'option qui les habilitait à reporter unilatéralement l'échéance d'une année, avec augmentation du loyer mensuel de 9'000 fr. à 10'000 francs. Le tribunal juge que contrairement à la thèse du demandeur, les locataires n'ont pas exercé ce droit, que le contrat a donc pris fin à la date initialement convenue, soit au 30 juin 2014, et que par la suite, même tacitement, les parties n'ont pas conclu de nouveau contrat pour les mois de juillet et août 2014. Enfin, le tribunal juge que le demandeur ne réclame pas d'indemnité pour occupation illicite des locaux et qu'une pareille indemnité n'est donc pas en cause; cela conduit au rejet intégral de l'action principale.

### **E. 3**

Selon l'argumentation que le demandeur soumet au Tribunal fédéral, les locataires ont manifesté la volonté de prolonger le contrat au delà du 30 juin 2014 par leur contestation de la résiliation à eux signifiée le 24 décembre 2013. Le contrat a pris fin le 31 août 2014 par l'effet de la résiliation signifiée le 8 février 2014, laquelle n'a pas été contestée. Il était convenu que si le contrat se prolongeait au delà du 30 juin 2014, le loyer s'élèverait dès cette date à 10'000 fr. par mois; cette somme est donc due pour chacun des mois de juillet et août.

Contrairement à cette thèse et conformément à l'interprétation retenue par le Tribunal cantonal, un éventuel renouvellement tacite du contrat, au delà du 30 juin 2014, n'était pas prévu. Une prolongation après cette date, pour une durée d'une année et avec un loyer mensuel de 10'000 fr., supposait l'exercice par les locataires du droit d'option qui leur était conféré. L'exercice de ce droit nécessitait une manifestation de volonté topique ( ATF 113 II 31 consid. 2a p. 34/35) et suffisamment explicite. Or, cette volonté n'a pas été manifestée de manière concluante du seul fait que les locataires ont contesté, par une requête à l'autorité de conciliation compétente, une résiliation entachée d'un vice de forme dirimant et évident.

Plus tard, le demandeur a catégoriquement refusé de mettre fin au contrat le 1er mai 2014 déjà. Les locataires ne sauraient se prétendre libérés en conséquence de ce que le demandeur avait négocié avec U.\_\_\_\_\_ et accepté que l'exploitation lui fût remise sans délai.

Le contrat conclu le 23 juin 2012 a donc pris fin à la date alors convenue, soit le 30 juin 2014. A ce moment, les locataires n'ont pas fait cesser l'exploitation de la discothèque par U.\_\_\_\_\_. Ils n'ont pas restitué ni offert de restituer les locaux au demandeur. Le 3 juillet et par l'entremise de son avocat, un des locataires - le défendeur - a annoncé qu'il paierait les loyers des mois de juillet et août. Le demandeur a exigé la restitution des locaux à la fin de ce mois-ci et les locataires ont obtempéré. En considération de ces faits, il s'impose d'admettre qu'un nouveau bail à loyer a été conclu de manière tacite pour les deux mois de juillet et août 2014, aux conditions antérieures, c'est-à-dire avec un loyer mensuel de 9'000 fr., frais accessoires en sus. Le Tribunal cantonal exclut à tort la conclusion de ce contrat tacite et il n'explique pas en quoi il se justifie, par hypothèse, que les locataires aient pu conserver l'usage des locaux durant deux mois sans aucune contrepartie. Le demandeur est donc fondé à réclamer 18'000 fr. à titre de loyer pour ces deux mois.

### **E. 4**

Sur la base de ce contrat tacite, le demandeur est également fondé à réclamer les frais accessoires afférents à ces mêmes mois. Dans la motivation du recours en matière civile, il chiffre ces frais à 3'260 fr.80. Il n'incombe pas au Tribunal fédéral de taxer les frais effectifs d'après les justificatifs éventuellement présents au dossier; à cette fin, la cause doit être renvoyée au Tribunal cantonal en application de l' art. 107 al. 2 LTF .

### **E. 5**

La valeur litigieuse correspondant à l'ensemble des conclusions articulées devant le Tribunal fédéral s'élève à 33'900 fr. environ. En l'état, le demandeur obtient gain de cause sur un peu plus de la moitié de cette valeur. Il convient donc de répartir l'émolument judiciaire par moitié entre les parties et de compenser les dépens.

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