

BGer 4A 177/2010 vom 14. Juni 2010

Bundesgericht, 2010-06-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_177_2010

FR: TF 4A 177/2010 du 14 juin 2010

IT: TF 4A 177/2010 del 14 giugno 2010

Regeste

droit applicable | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre un jugement final (art. 90 LTF), rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) et en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). Son auteur a pris part à l'instance précédente et succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF). La valeur litigieuse excède le minimum légal de 30'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a et 74 al. 1 let. b LTF); le recours a été introduit en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes requises (art. 42 al. 1 à 3 LTF). Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF ; ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254), et il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246; 133 II 249 consid. 1.4.2). Il conduit son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF). Le recours n'est pas recevable pour violation du droit cantonal, hormis les droits constitutionnels cantonaux (art. 95 let. c LTF) et certaines dispositions sans pertinence en matière civile (art. 95 let. d LTF).

E. 2

Devant la Chambre des recours, pour contester le jugement final du Tribunal des baux, le défendeur a derechef soutenu que la relation d'usage des cures par les pasteurs était régie par le droit public cantonal déjà sous l'empire de la loi du 25 mai 1965 sur l'Eglise évangélique du canton de Vaud, et que la législation fédérale sur le contrat de bail à loyer n'est pas de nature à régler cette relation de façon satisfaisante. La Chambre des recours a refusé d'entrer en matière sur cette argumentation au motif que le jugement préjudiciel du 24 février 2005, rendu sur la question du droit applicable, revêt l'autorité de chose jugée. En instance fédérale, le défendeur conteste cet effet du jugement préjudiciel et soutient que la Chambre des recours aurait dû se prononcer sur la question du droit applicable. Lorsqu'un jugement est intervenu dans une action soumise au droit civil fédéral et que ce jugement n'est plus susceptible d'aucun recours, ce droit interdit qu'une action identique, portant sur la même prétention entre les mêmes parties, soit introduite en justice et aboutisse à un nouveau jugement (ATF 125 III 241 consid. 1 p. 242; 123 III 16 consid. 2a p. 18; 121 III 474 consid. 2 p. 476). La thèse du défendeur fait référence à cette règle. A son avis, le jugement préjudiciel du 24 février 2005 était encore susceptible d'un recours parce qu'il

pouvait être attaqué devant le Tribunal fédéral conjointement avec la décision finale, selon l'art. 93 al. 3 LTF ; en conséquence, prétend-il, ce jugement ne revêtait pas l'autorité de chose jugée. La règle ainsi invoquée semble d'emblée dépourvue de pertinence car la Chambre des recours n'avait pas à statuer sur la recevabilité d'une nouvelle action entre les mêmes parties. De plus, il est douteux que le jugement préjudiciel du 24 février 2005, rendu par le Tribunal des baux, pût effectivement être attaqué sur la base de l'art. 93 al. 3 LTF alors que le défendeur a retiré, le 17 août 2006, son recours au Tribunal cantonal contre cette décision. Le défendeur semble n'avoir pas épuisé les instances cantonales conformément à l'art. 75 al. 1 LTF . Quoi qu'il en soit, le droit civil fédéral n'exclut pas que selon le droit cantonal de procédure, les tribunaux cantonaux soient éventuellement liés par un jugement préjudiciel pourtant dépourvu de l'autorité de chose jugée, déjà rendu dans le même procès (ATF 115 Ia 123 consid. 3b p. 125). En tant qu'elle repose sur le droit civil fédéral, la critique du défendeur est donc privée de fondement. A teneur de l'art. 95 let. d LTF, le Tribunal fédéral ne contrôle pas l'application du droit cantonal de procédure, et, à moins qu'il ne soit saisi d'un grief spécifique et motivé de façon détaillée, il ne recherche pas non plus si les dispositions pertinentes cantonales ont été, le cas échéant, appliquées d'une façon contraire aux droits constitutionnels de la partie recourante. Il y a lieu d'observer qu'en matière d'arbitrage international, le tribunal arbitral viole l'ordre public procédural lorsque, dans sa sentence finale, il s'écarte de ce qu'il a prononcé dans une sentence préjudicielle (ATF 128 III 191 consid. 4a p. 194). Ce tribunal est donc lié par la sentence préjudicielle. Il n'est guère surprenant que dans la présente affaire, la Chambre des recours ait appliqué une règle similaire.

E. 3

Le défendeur soutient que le droit civil fédéral n'est applicable, en l'espèce, que dans ses règles de fond concernant les loyers abusifs, à l'exclusion de ses règles de forme et de procédure relatives à la communication de hausses du loyer ou de prétentions supplémentaires du bailleur. Il rappelle que les cantons sont autorisés à exclure l'application du droit civil fédéral pour leur patrimoine administratif et à édicter en lieu et place des règles de droit public cantonal; en cas de lacune du droit public cantonal, les règles de fond de droit du bail peuvent alors s'appliquer par analogie; en revanche, les dispositions de procédure du droit civil ne peuvent pas s'appliquer en raison de la nature de droit public des rapports concernés (arrêts 2P.48/1995 du 3 novembre 1995, consid. 3a et b, ZBl 1997 p. 71; 2P.206/1998 du 1er mars 1999, consid. 2c, mp 2000 p. 65). Cette critique suppose que la relation entre l'Etat et les pasteurs, quant à l'usage des cures, soit régie par le droit public cantonal pour la période concernée. Or, le Tribunal des baux a prononcé dans son jugement préjudiciel du 24 février 2005 que cette relation est entièrement soumise au droit civil fédéral pour la période ayant pris fin le 31 décembre 1999, et le Tribunal fédéral n'a pas à revenir sur cette question. Le défendeur ne peut donc pas se prévaloir de la jurisprudence précitée parce que celle-ci concernait une situation où le droit public cantonal était applicable. Pour le surplus, il n'y a pas lieu d'opérer une distinction entre les règles définissant la notion du loyer abusif (art. 269 à 269c CO) et celles imposant des formes particulières pour la communication des majorations du loyer ou d'autres modifications unilatérales du contrat (art. 269d al. 2 let. a et 269d al. 3 CO). Les conditions de forme particulièrement rigoureuses qui sont imposées au bailleur mettent en effet le locataire en mesure de contester le loyer qui lui est annoncé et d'invoquer les règles édictées contre les loyers abusifs (Pierre Tercier et Pascal Favre, Les contrats spéciaux, 4e éd., 2009, n° 2637). Ces conditions de forme sont donc indissociables du système de protection contre les loyers

abusifs. Les majorations de loyer et les autres modifications du contrat défavorables au locataire sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle agréée par le canton (art. 269d al. 1 let. a, 269d al. 2 CO). Ayant constaté que le service des gérances n'avait pas utilisé la formule officielle, la Chambre des recours a donc correctement appliqué le droit fédéral en retenant la nullité des majorations et modifications communiquées aux demandeurs jusqu'au 31 décembre 1999. Sur ce point également, le recours se révèle mal fondé, ce qui entraîne son rejet.

E. 4

A titre de partie qui succombe, le défendeur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels les demandeurs peuvent prétendre. Ces dépens sont alloués solidairement aux demandeurs qui se sont fait représenter par le même conseil; leur montant est fixé d'après la valeur des actions concernées.

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