

## **BGer 4A\_209/2009 vom 3. Juni 2009**

Bundesgericht, 2009-06-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_209\\_2009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_209_2009)

FR: TF 4A\_209/2009 du 3 juin 2009

IT: TF 4A\_209/2009 del 3 giugno 2009

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

Le jugement attaqué a été rendu en matière civile dans une affaire pécuniaire relative au droit du bail à loyer portant sur une valeur supérieure au seuil de 15'000 fr. fixé à l' art. 74 al. 1 let. a LTF pour la recevabilité du recours en matière civile. Emanant de la partie qui a succombé dans ses conclusions au fond et dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur ( art. 90 LTF ), le recours en matière civile est en principe recevable, puisqu'il a été interjeté en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ) et dans la forme requise ( art. 42 LTF ).

Les recourants, il est vrai, indiquent avoir quitté les lieux le jour même du dépôt du présent recours. Force est toutefois d'admettre, avec eux, qu'ils conservent un intérêt actuel et juridique à faire constater les violations alléguées, puisqu'aussi bien la solution au fond adoptée par les juges bernois a nécessairement eu une incidence sur le sort des frais et dépens de la procédure cantonale, point également remis en cause par les recourants (cf. art. 76 al. 1 let. b LTF ). Cependant, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant cette question car le recours doit de toute façon être rejeté, en tant qu'il est recevable, pour les motifs indiqués ci-après.

#### **E. 1.2**

Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Cependant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , il n'examine en principe que les griefs invoqués. Il ne peut pas entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel si le grief n'a pas été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante ( art. 106 al. 2 LTF ). Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire ( ATF 134 V 53 consid. 4.3 ) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ).

#### **E. 2**

Dans le cas présent, il est constant, et d'ailleurs incontesté, que les conditions d'application de l' art. 257d CO étaient toutes réalisées, de sorte que le congé extraordinaire donné aux locataires sur cette base était conforme au droit fédéral et qu'une prolongation du bail s'en trouvait exclue ipso jure ( art. 272a al. 1 let. a CO ). Ce point est ainsi définitivement acquis.

#### **E. 3**

Les recourants font grief à la cour cantonale d'avoir violé l' art. 271 al. 1 CO .

#### **E. 3.1**

La disposition citée s'applique également lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire au sens de l' art. 257d CO . Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi; il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé ( ATF 120 II 31 consid. 4a p. 33).

Tel sera le cas, par exemple, si le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû. Le congé sera également tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant, si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté ponctuellement du loyer ou si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration du délai comminatoire (arrêt 4A\_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 2.3.1 et l'arrêt cité).

### **E. 3.2**

Les circonstances invoquées par les recourants ne sont pas de nature à justifier l'annulation du congé, pareille mesure devant rester une ultima ratio dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer.

Selon les recourants, les bailleurs leur auraient signifié la résiliation du bail pour effectuer des travaux de rénovation non autorisés ou ne pouvant l'être. Pareille allégation ne correspond à aucune constatation faite dans le jugement attaqué au sujet de l'intention des intimés de procéder à de tels travaux. Le grief correspondant est, en conséquence, irrecevable.

Doctrines et jurisprudence à l'appui, les recourants soutiennent, en outre, que le congé donné par le bailleur pour pouvoir utiliser personnellement les locaux, à l'instar des intimés, est abusif selon l' art. 271 al. 1 CO . Or, c'est précisément la thèse inverse que l'on trouve défendue par l'auteur et dans l'arrêt cités par eux (DAVID LACHAT, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2003, n° 8 ad art. 271 CO ; arrêt 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 2.3, in SJ 2003 I p. 261).

Aux dires des recourants, le motif invoqué pour les congédier n'aurait été qu'un pur prétexte. En effet, les bailleurs actuels auraient été antérieurement les locataires des prénommés, avant de s'approprier l'immeuble abritant les locaux loués, et les relations entre les parties se seraient déroulées telle une "histoire tumultueuse". Les intimés auraient ainsi voulu punir les recourants dans l'intention "d'achever le plan de chasser le vieux Médecin ... du Centre de ..." (sic), de lui prendre sa clientèle et de l'offrir à un nouveau locataire. Toutefois, aucune constatation de la cour cantonale ne vient étayer un tel scénario, lequel ne repose que sur les affirmations de ses auteurs.

Au demeurant, si le loyer en souffrance du mois d'octobre 2008 a été réglé deux ou trois jours seulement après l'expiration du délai comminatoire, les recourants ne peuvent rien en déduire en faveur de la thèse du congé abusif, dès lors que pareille circonstance ne constitue qu'une des deux conditions cumulatives posées par la jurisprudence pour conclure à l'existence d'un tel congé, la seconde, de toute évidence non réalisée en l'espèce, étant que le locataire se soit jusqu'ici toujours acquitté ponctuellement du loyer (cf. l'arrêt 4A\_361/2008, précité, consid. 2.3.2 in fine). Que les locataires aient encore attendu le 26 novembre 2008 pour acquitter le loyer de novembre 2008, payable d'avance, est d'ailleurs significatif de leur laisser-aller.

Cela étant, le moyen pris de la violation de l' art. 271 al. 1 CO tombe manifestement à faux, si tant est qu'il soit recevable.

#### **E. 4**

La Chambre civile a considéré, par ailleurs, que les conclusions n°s 2 (action en responsabilité) et 3 (action en constat de violations de droits fondamentaux prétendument commises par le magistrat de première instance et la police) n'étaient pas recevables dans le cadre, notamment, d'une procédure d'expulsion (jugement attaqué, p. 5 avant-dernier §).

Les recourants lui en font grief. Cependant, ils n'expliquent pas en quoi pareille opinion résulterait d'une interprétation insoutenable des dispositions pertinentes du code de procédure civile bernois. Ils lui opposent également en vain le principe *jura novit curia*, qui n'a rien à faire dans ce contexte. En effet, que le juge soit tenu d'appliquer le droit d'office ne signifie pas qu'il doive entrer en matière sur le fond de demandes ou requêtes à l'égard desquelles il n'est pas compétent *ratione materiae*. Quant au principe de la force dérogatoire du droit fédéral ( art. 49 Cst. ), également invoqué par les recourants, il n'a nullement été méconnu en l'espèce. Contrairement à ce que ces derniers soutiennent, la cour cantonale ne s'est pas retranchée derrière une disposition de son droit de procédure pour éviter de devoir sanctionner les violations de droits fondamentaux dont se plaignaient les recourants. Elle les a simplement renvoyés à mieux agir, c'est-à-dire à présenter leurs demandes de ces chefs devant l'instance compétente pour en connaître. Les mêmes remarques peuvent être faites en ce qui concerne les prétendues violations des art. 6 et 13 CEDH commises par les juges cantonaux. Pour le surplus, les critiques émises sur le fond par les recourants sous l'angle de la violation des droits fondamentaux, qu'elles aient trait au comportement de la police ou à celui du magistrat de première instance, sont hors de propos puisque la Chambre civile n'a pas traité ces questions sans violer pour autant le droit fédéral au sens de l' art. 95 let. a et b LTF .

#### **E. 5**

Dans un dernier moyen, les recourants se plaignent d'une violation de l' art. 58 al. 1 CPC /BE du fait que tous les frais judiciaires ont été mis à leur charge. Ils ne soulèvent pas, à cet égard, le moyen pris de l'application arbitraire du droit cantonal (cf. art. 106 al. 2 LTF ).

Force est de constater que cet ultime moyen ne constitue aucun des motifs de recours prévus par l' art. 95 LTF . Il est donc irrecevable.

#### **E. 6**

En définitive, le présent recours apparaît manifestement mal fondé, si tant est qu'il soit recevable. Il y a lieu, partant, d'appliquer la procédure simplifiée prévue à l' art. 109 al. 2 let. a LTF .

Les recourants, qui succombent, seront condamnés solidairement à payer les frais judiciaires afférents à la procédure fédérale ( art. 66 al. 1 et 5 LTF ). En revanche, ils n'auront pas à indemniser les intimés puisque ceux-ci 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.