

# BGer 4A 329/2018 vom 28. Juni 2018

Bundesgericht, 2018-06-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_329\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_329_2018)

FR: TF 4A 329/2018 du 28 juin 2018

IT: TF 4A 329/2018 del 28 giugno 2018

## Regeste

contrat de bail à loyer; résiliation de bail | Droit des contrats

## Erwägungen

### E. 1.1

Dirigé contre une décision rendue en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ), le recours a été interjeté en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ) par la bailleuse qui a succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité précédente ( art. 76 al. 1 LTF ). Au surplus, l'arrêt attaqué a été prononcé sur appel par le tribunal supérieur du canton ( art. 75 LTF ), dans une cause relevant du droit du bail à loyer dont la valeur litigieuse atteint le seuil déterminant de 15'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. a LTF ; cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390 s.; 136 III 196 consid. 1.1 p. 197). La recourante conclut à la réforme de l'arrêt cantonal, en ce sens que l'appel est rejeté et le deuxième chiffre du dispositif, par lequel la Cour d'appel civile a statué à nouveau et prononcé l'inefficacité de la résiliation de bail, est annulé. Cette formulation alambiquée des conclusions n'est pas des plus heureuses. En effet, l'art. 107 al. 2 LTF permet au Tribunal fédéral de réformer la décision attaquée, c'est-à-dire de statuer lui-même sur le fond comme l'autorité précédente aurait dû le faire, sans qu'il soit pour autant saisi d'un appel à admettre ou à rejeter. Cela étant, les conclusions de la recourante peuvent se comprendre comme une demande de juger au fond de la même manière que la première instance, c'est-à-dire constater la validité de la résiliation anticipée du bail au 31 décembre 2015 et donner ordre au locataire de libérer les locaux dans un délai de 30 jours dès jugement définitif et exécutoire. Dans ces conditions, il convient d'entrer en matière sur le recours, sous réserve de l'examen de la recevabilité des griefs particuliers.

### E. 1.2

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral ( art. 95 let. a LTF ), y compris le droit constitutionnel ( ATF 136 I 241 consid. 2.1 p. 247; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité ( art. 108 al. 1 let. b LTF ), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui ( ATF 141 III 86 consid. 2; 140 III 115 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel, tel que la prohibition de l'arbitraire ( art. 9 Cst. ) que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée ( art. 106 al. 2 LTF ; ATF 135 III 397 consid. 1.4 in fine ).

### E. 1.3

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" ( ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253; 140 III 115 consid. 2 p. 117; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ) La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation évoqué ci-dessus ( ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit donc expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes en conformité avec les règles de procédure les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats ( ATF 140 III 86 consid. 2 p. 90). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente ( art. 99 al. 1 LTF ). En l'espèce, la recourante fonde son recours sur la violation du droit fédéral et ne se plaint nulle part d'arbitraire dans la constatation des faits. La motivation du recours est pourtant jalonnée de faits qui ne ressortent pas de l'arrêt attaqué et dont le Tribunal fédéral ne tiendra dès lors pas compte.

### **E. 2.1**

La recourante soutient en premier lieu que la cour cantonale a fait une mauvaise interprétation de l' art. 8 let . c du contrat de bail à loyer, lequel serait demeuré inchangé à l'issue de la modification des dispositions statutaires de la coopérative. Il convient de relever d'emblée que le grief est irrecevable dans la mesure où il se fonde sur une série de faits ne résultant pas de la décision entreprise (cf. consid. 1.3 supra ).

### **E. 2.2**

Dans le système de la coopérative d'habitation, le locataire-coopérateur et la société coopérative d'habitation sont liés par deux rapports de droit: un rapport coopératif, de caractère social - qui lie le coopérateur à la société coopérative - et un rapport d'obligation, de caractère individuel, qui découle du contrat de bail - qui lie le locataire à la société bailleuse. Ces deux rapports sont fondés sur un accord de volonté des parties ( ATF 136 III 65 consid. 2.2 p. 68; 134 III 159 consid. 5.2.3 p. 163). Dans le cas présent, il n'y avait plus de rapport coopératif entre les parties après que, en 2007, les statuts de la bailleuse avaient été modifiés afin de supprimer l'obligation faite aux locataires d'être membres-coopérateurs pour disposer d'un logement et que le locataire avait choisi de demeurer "simple locataire régi par les RULV". Examinant si les parties avaient, à ce moment-là, modifié le rapport d'obligation qui les liait toujours, la cour cantonale a conclu que tel était le cas, sur la base d'une interprétation objective des déclarations de l'époque de la bailleuse. Les juges vaudois ont ainsi constaté que, dans ses nouveaux statuts adoptés lors de son assemblée générale du 17 avril 2007, la coopérative avait précisé que les locataires qui avaient choisi le statut de simple locataire étaient régis par les RULV. La précision n'avait de sens que si elle impliquait un changement par rapport à la situation antérieure. Si la bailleuse entendait s'en tenir aux conditions antérieures, la mention en

cause n'avait pas lieu d'être, puisqu'il aurait au contraire fallu préciser qu'en dérogation aux RULV, les clauses contractuelles contraires restaient valables. Dès lors, la mention précitée ne pouvait, objectivement et de bonne foi, que se comprendre dans le sens que la relation contractuelle serait désormais régie exclusivement par les RULV. Par cette communication, la bailleuse avait ainsi exprimé de manière univoque sa volonté de renoncer aux dérogations que l'art. 1 al. 1 let. b de l'arrêté du Conseil d'État du canton de Vaud déclarant de force obligatoire générale le contrat-cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du canton de Vaud [RULV] du 8 octobre 2001 (renouvelé le 4 juin 2008 puis le 21 mai 2014; RSV 221.217.1) lui aurait permis de maintenir. Dans ces conditions, le locataire était fondé à se prévaloir des dispositions impératives des RULV et à en déduire qu'il avait le droit de détenir un chien, aux conditions posées par l'art. 15 RULV. La recourante ne s'en prend pas à cette interprétation objective de la volonté exprimée par la bailleuse. En revanche, elle cherche à démontrer que la réelle et commune intention des parties portait uniquement sur la modification des dispositions statutaires, et non du contrat de bail. Or, la cour cantonale n'a pas procédé à une interprétation subjective et la recourante ne se plaint pas à cet égard d'une violation du principe de la priorité de l'interprétation subjective déduit de l' art. 18 CO , laquelle violation est d'ailleurs tout sauf évidente. Il s'ensuit que le grief soulevé dans le recours manque sa cible et ne peut être que rejeté.

### **E. 3.1**

En deuxième lieu, la recourante fait valoir que l'art. 1 al. 1 let. b, troisième tiret, de l'arrêté précité du Conseil d'État vaudois a été violé. Aux termes de la disposition invoquée, la force obligatoire générale est conférée au contrat-cadre dénommé «Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud» (RULV), sous la réserve que, dans l'application du contrat-cadre à des coopératives, leur but et leurs dispositions statutaires sont à respecter. L'art. 4 al. 2 des arrêtés du Conseil fédéral du 5 septembre 2001 et du 20 juin 2014 relatifs à la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer (FF 2001 5509; FF 2014 5087) prévoit également que l'application du contrat-cadre à des coopératives doit respecter leur but et leurs dispositions statutaires. La recourante en déduit que l' art. 36 al. 2 let . f de ses statuts a la primauté sur les RULV et demeure opposable au locataire.

### **E. 3.2**

La Cour d'appel civile ne remet pas en question la primauté des dispositions statutaires sur les RULV contraires. Mais elle considère que les parties n'étaient plus liées par un rapport social après le choix du locataire à la suite de la modification des statuts de la coopérative et qu'à partir de ce moment-là, elles avaient la possibilité de soumettre le rapport d'obligation subsistant entre elles exclusivement aux RULV, ce qui pouvait être déduit des déclarations de l'époque de la bailleuse interprétées selon le principe de la confiance. Lorsque la recourante prétend qu'il n'était pas possible de déroger à l'ordre prévu dans la disposition précitée, cela revient à affirmer que les obligations statutaires de la coopérative d'habitation continueraient de par la loi à s'imposer à un locataire qui n'est plus coopérateur. Tel ne saurait toutefois être le sens qu'il convient de prêter à la disposition susmentionnée et la recourante ne motive d'ailleurs pas davantage son grief, qui ne peut être qu'écarté pour autant qu'il soit recevable au sens de l' art. 42 al. 2 LTF .

### **E. 4**

En troisième lieu, la recourante invoque une violation de l' art. 18 CO . Dans le cadre de l'interprétation objective à laquelle elle s'est livrée, la cour cantonale aurait protégé la prétendue bonne foi du locataire malgré toute une série de faits qui démontreraient la mauvaise foi de celui-ci. Les faits auxquels la recourante fait référence ne ressortent toutefois pas de l'arrêt attaqué et ne seront dès lors pas pris en considération (cf. consid. 1.3 supra ). Privé de fondement, le moyen ne peut être qu'écarté.

#### **E. 5.1**

En dernier lieu, la recourante s'en prend à la constatation des juges cantonaux selon laquelle le chien du locataire ne gêne pas les autres locataires, ni n'a provoqué de dégâts ou salissures à l'immeuble ou à ses abords, les locataires ayant, au contraire, confirmé à deux reprises qu'ils ne sont pas dérangés par l'animal, qu'ils n'ont jamais vu faire ses besoins dans l'immeuble. Sur ce point, la recourante ne se plaint toutefois pas d'arbitraire, de sorte que le grief se révèle irrecevable (cf. consid. 1.3 supra ).

#### **E. 6**

Faute d'autres griefs formulés dans le recours, le Tribunal fédéral peut se dispenser d'examiner des questions juridiques supplémentaires (cf. consid. 1.2 supra ). Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable.

#### **E. 7**

La recourante, qui succombe, prendra à sa charge les frais judiciaires ( art. 66 al. 1 LTF ). Elle n'aura pas à verser de dépens à l'intimé qui n'a pas été invité à se déterminer.

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