

BGer 4A_413/2009 vom 11. November 2009

Bundesgericht, 2009-11-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_413_2009

FR: TF 4A_413/2009 du 11 novembre 2009

IT: TF 4A_413/2009 del 11 novembre 2009

Erwägungen

E. 1

Dans une contestation concernant la validité d'une résiliation de bail, selon la jurisprudence pertinente pour l'application des art. 51 al. 1 let. a, 51 al. 2 et 74 al. 1 let. a LTF, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; s'il y a lieu, il faut prendre en considération la période de protection de trois ans, à compter dès la fin de la procédure judiciaire, qui est prévue par l' art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 111 II 384 consid. 1 p. 386; voir aussi ATF 119 II 147 consid. 1 p. 149). En l'espèce, le loyer d'une seule année excède la valeur litigieuse minimale qui est fixée à 15'000 francs.

Pour le surplus, 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). Il est formé par une partie qui a pris part à l'instance précédente et succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF). Introduit en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes requises (art. 42 al. 1 à 3 LTF), le recours est en principe recevable.

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).

E. 2

Il est constant que la défenderesse occupe son appartement sur la base d'un contrat de bail à loyer et celui-ci est éventuellement résiliable aux conditions de l' art. 257f CO .

Aux termes des art. 257f al. 1 et 2 CO , le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un bien immobilier, d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins les égards qui leur sont dus. L' art. 257f al. 3 CO prévoit que si le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou le voisinage, et que le locataire persiste à enfreindre ses devoirs en dépit d'une protestation écrite, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier ce contrat en observant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

E. 3

La résiliation anticipée peut notamment intervenir lorsque le locataire affecte la chose à une utilisation incompatible avec les stipulations du contrat; il n'est alors pas nécessaire que la situation résultant de cette utilisation, considérée objectivement, se révèle grave au point d'être insupportable pour le bailleur. Les principes généraux de l'interprétation des contrats sont déterminants pour apprécier l'existence et la portée de stipulations explicites ou tacites concernant l'utilisation de la chose (ATF 132 III 109 consid. 2 p. 110 et consid. 5 p. 113).

Le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties. S'il y parvient, il procède à une constatation de fait qui ne peut être contestée, en instance fédérale, que dans la mesure restreinte permise par l' art. 97 al. 1 LTF . Déterminer ce que les parties savent ou veulent au moment de conclure relève en effet de la constatation des faits.

Si le juge ne parvient pas à établir la commune et réelle intention des parties, il lui incombe d'interpréter leurs déclarations et comportements selon la théorie de la confiance. Il doit rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime. L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral examine librement. Pour résoudre cette question de droit, il doit cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté concernée et sur les circonstances dans lesquelles elle est intervenue, points qui relèvent du fait (ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412; 133 III 675 consid. 3.3 p. 68; 131 III 606 consid. 4.1 p. 611).

Dans la présente affaire, les conditions générales que les parties ont annexées au contrat excluent rigoureusement les activités professionnelles dans l'appartement loué; elles réservent toutefois une éventuelle convention contraire à ce sujet. La Chambre d'appel ne constate pas que les parties aient passé une convention expresse sur des cours de dessin et de peinture dans l'appartement. En dépit de ce qu'affirme la défenderesse, elle ne saurait donc avoir constaté la réelle et commune intention des parties lors de la conclusion de cette hypothétique convention.

En revanche, la Chambre d'appel constate que dès 1986 au plus tôt, et au su des bailleurs successifs, la défenderesse a utilisé l'une des pièces de son appartement pour y donner des cours. A fin juin 2000, cette situation se prolongeait depuis près de quatorze ans et la défenderesse pouvait en inférer de bonne foi, selon le principe de la confiance, que son activité était tacitement acceptée. Il s'ensuit qu'à cette époque, la convention réservée par les conditions générales existait effectivement entre les parties. Elle a subsisté depuis et la bailleuse ne pouvait pas s'en délier de manière unilatérale. Contrairement à l'argumentation que celle-ci présente au Tribunal fédéral, sa lettre du 27 juin 2000 n'est pas une acceptation « à bien plaisir » qui demeurerait, à l'avenir, sujette à révocation, puisque l'activité concernée était déjà acceptée sans réserve, de manière tacite.

Il est constaté que ladite activité s'est « intensifiée » après que la défenderesse eut cessé d'enseigner à l'Institut M._____. L'horaire des cours et l'importance de leur fréquentation ne sont connus, en substance, qu'après ce changement; la décision attaquée ne fournit pas d'indications sur la situation antérieure. Il n'est donc pas établi que l'activité de la défenderesse ait augmenté dans une mesure si importante qu'elle soit devenue exorbitante de la convention tacite des parties. Le cas échéant, la demanderesse n'aurait de toute

manière pas pu exiger, comme elle l'a fait, la cessation complète de cette activité, mais seulement sa réduction.

Cette partie n'est donc pas fondée à se plaindre d'une utilisation de l'appartement qui fût incompatible avec les stipulations du bail à loyer et qui pût, pour ce motif, justifier la résiliation prévue par l' art. 257f CO .

E. 4

La résiliation anticipée peut encore intervenir, selon le texte de cette disposition, lorsque le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. Le maintien du bail doit être devenu insupportable au bailleur ou aux habitants de la maison; cela suppose que le manquement imputable au locataire atteigne un certain degré de gravité (arrêt 4C.306/2003 du 20 février 2004, consid. 3.5, SJ 2004 I 442).

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), si la résiliation anticipée répond à un motif suffisamment grave (ATF 132 III 109 consid. 2 p. 110); à cette fin, il prend en considération tous les éléments concrets du cas particulier. Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité prise en dernière instance cantonale. Il intervient lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; en outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123; 133 III 257 consid. 3.2 p. 272).

La demanderesse s'est plainte des allées et venues des élèves dans le bâtiment, lesquelles, en particulier, dérangeaient son mari. Cela ne suffit évidemment pas à établir des nuisances objectivement graves, excédant ce que chacun doit tolérer dans une maison où d'autres personnes sont en droit d'habiter et d'exercer certaines activités. Quoi qu'en pense la demanderesse, il est sans importance qu'il n'y eût pas d'autres habitants susceptibles d'être dérangés. La fermeture permanente de la porte d'entrée, dès décembre 2003, sans moyen d'appeler depuis l'extérieur, était inadéquate compte tenu que l'une des locataires - la défenderesse - recevait régulièrement des visiteurs. La demanderesse a d'ailleurs mis fin à cette situation en installant un interphone. Dans l'intervalle, la communication du code d'accès aux élèves ne constituait certainement pas un manquement grave au devoir de diligence de la défenderesse. Dans ces conditions, la Chambre d'appel peut juger sans abus de son pouvoir d'appréciation que les circonstances ne justifiaient pas la résiliation prévue par l' art. 257f CO .

E. 5

La résiliation injustifiée étant dépourvue d'effet juridique (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa p. 161), le bail à loyer s'est poursuivi et, en l'état, la demanderesse n'est pas en droit d'exiger la restitution de la chose louée.

E. 6

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre.

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