

## **BGer 4A\_414/2015 vom 17. Dezember 2015**

Bundesgericht, 2015-12-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_414\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_414_2015)

FR: TF 4A\_414/2015 du 17 décembre 2015

IT: TF 4A\_414/2015 del 17 dicembre 2015

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer correspondant à la durée minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, durée qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l' art. 271a al. 1 let . e CO. Pour le calcul de la valeur litigieuse, cette période de protection s'écoule dès la date de la décision attaquée ( ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386).

La valeur locative du garage doit être appréciée par le Tribunal fédéral conformément à l' art. 51 al. 2 LTF , et évaluée à 300 fr. par mois d'après la proposition que le défendeur a adressée à la demanderesse le 9 août 2013. La durée minimum déterminante selon la jurisprudence précitée a débuté le 1er novembre 2013, lendemain du jour où le congé litigieux devait prendre effet, et elle se terminera le 31 mars 2018. Il en résulte une valeur litigieuse de 15'900 fr. pour cinquante-trois mois. Le minimum de 15'000 fr. exigé par l' art. 74 al. 1 let. a LTF est donc atteint.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont par ailleurs satisfaites.

#### **E. 2**

Le recours en matière civile est ouvert pour violation du droit fédéral ( art. 95 let. a LTF ). Le Tribunal fédéral 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 140 III 86 consid. 2 p. 88; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254). Le tribunal doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée ( art. 105 al. 1 LTF ); il peut toutefois compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l' art. 9 Cst. ( art. 105 al. 2 LTF ; ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). Il lui incombe alors d'indiquer de façon précise en quoi les constatations critiquées sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable; à défaut, le grief est irrecevable ( ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 136 II 489 consid. 2.8 p. 494).

#### **E. 3**

Il est constant que les parties se sont liées par un contrat de bail à loyer et que ce contrat confère à la demanderesse l'usage d'un appartement. Selon l'arrêt de la Cour d'appel, cette partie peut en outre prétendre à l'usage d'un garage, ce que le défendeur conteste.

### **E. 3.1**

Confronté à un litige sur l'interprétation d'une convention, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention ( art. 18 al. 1 CO ). S'il y parvient, le juge 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 ( ATF 140 III 86 consid. 4.1 p. 91).

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. 681; 131 III 606 consid. 4.1 p. 611).

### **E. 3.2**

Même s'il est apparemment clair, le sens d'un texte souscrit par les parties n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée ( art. 18 al. 1 CO ). Lorsque la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi ou d'autres circonstances que le texte de cette clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne corresponde pas à leur volonté ( ATF 135 III 295 consid. 5.2 i.f. p. 302; 131 III 606 consid. 4.2 p. 611; 130 III 417 consid. 3.2).

### **E. 3.3**

Sur la base des documents produits et des témoignages recueillis, la Cour d'appel a constaté et discuté les pourparlers intervenus entre les parties, par l'intermédiaire de la gérance, et les instructions que celle-ci a reçues du défendeur au cours de ces pourparlers. A l'issue de son appréciation des preuves, la Cour a notamment constaté que le garage a été mentionné dans une rubrique « locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir » parce que, selon la convention des parties, la demanderesse ne devrait en recevoir l'usage qu'après un laps de quelques mois. Selon cette appréciation, nonobstant le sens littéral du texte, les parties n'ont pas convenu que le défendeur pourrait plus tard et à tout moment retirer l'usage du garage à son gré et sans réduction du loyer. En dépit de l'opinion contraire du défendeur, la Cour a ainsi mis en évidence un motif sérieux, pertinent au regard de la jurisprudence précitée, d'écarter le sens littéral du texte adopté par les cocontractants.

La Cour a aussi constaté que les deux parties voulaient de manière concordante, lors de la conclusion du contrat, échanger l'usage de l'appartement et du garage contre un loyer mensuel de 2'500 francs. Contrairement à l'argumentation que le défendeur développe devant le Tribunal fédéral, la Cour n'a pas discuté le contrat au regard du principe de la

confiance; elle a seulement constaté en fait la commune et réelle intention des parties.

Pour le surplus, ce plaideur développe longuement sa propre discussion des documents, des témoignages et de diverses circonstances. Il dénonce un jugement censément arbitraire mais le Tribunal fédéral ne discerne guère sur quels points il reproche réellement à la Cour d'appel, sinon par de simples protestations ou dénégations, d'avoir commis une erreur certaine ou de s'être livrée à une appréciation absolument insoutenable des preuves administrées. L'argumentation présentée tend seulement à substituer une appréciation différente de celle de l'autorité précédente; elle est par conséquent irrecevable au regard de la jurisprudence précitée relative à l' art. 97 al. 1 LTF .

#### **E. 4**

En tant que le contrat porte aussi sur l'usage du garage, comme la Cour d'appel l'a retenu, le défendeur ne prétend pas avoir le droit de résilier ce contrat pour le garage seulement, et de le maintenir pour l'appartement. Ce point n'est donc pas soumis à l'examen du Tribunal fédéral.

#### **E. 5**

Le recours en matière civile se révèle privé de fondement, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. 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.