

# **BGer 4A\_47/2021 vom 24. Oktober 2022**

Bundesgericht, 2022-10-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_47\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_47_2021)

FR: TF 4A\_47/2021 du 24 octobre 2022

IT: TF 4A\_47/2021 del 24 ottobre 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis ( ATF 147 I 89 consid. 1).

#### **E. 1.1**

Le recours au Tribunal fédéral est en principe recevable contre les décisions finales ( art. 90 LTF ) ou partielles ( art. 91 LTF ). Il l'est également contre les décisions incidentes concernant la compétence et la récusation visées par l' art. 92 LTF . Contre d'autres décisions incidentes, un recours séparé n'est recevable qu'aux conditions restrictives prévues à l' art. 93 al. 1 LTF .

La décision finale met définitivement un terme à la procédure, pour un motif de fond ou de procédure. La décision partielle est une variante de la décision finale ( ATF 141 III 395 consid. 2.2 et les arrêts cités ) : sans terminer l'instance, elle règle définitivement le sort de certaines des prétentions en cause ( art. 91 let. a LTF ) ou termine l'instance seulement à l'égard de certaines des parties à la cause ( art. 91 let. b LTF ). Les décisions qui ne sont ni finales ni partielles d'après ces critères sont des décisions incidentes.

Une décision incidente peut être attaquée, s'il y a lieu, avec la décision finale qu'elle précède ( art. 93 al. 3 LTF ). En revanche, la décision partielle doit être attaquée dans le délai de recours, une contestation seulement avec la décision finale n'étant pas recevable ( ATF 146 III 254 consid. 2.2.3; 141 III 395 consid. 2.2).

#### **E. 1.2**

L'arrêt entrepris ne met pas fin définitivement à la procédure et ne constitue donc pas une décision finale. Il comporte deux aspects: d'une part, la cause est renvoyée au juge de première instance pour nouvelle décision sur la validité des résiliations du 3 février 2017, fondées sur l' art. 257f al. 3 CO ; d'autre part, il constate l'inefficacité de la résiliation du 13 mars 2017, fondée sur l' art. 266g CO .

Le recours vise uniquement le second point tranché par la cour cantonale, à savoir la validité de la résiliation du 13 mars 2017. La question se pose de savoir si, ce faisant, l'autorité précédente a rendu une décision partielle au sens de l' art. 91 let. a LTF .

##### **E. 1.2.1**

Selon cette disposition, le recours est recevable contre toute décision qui statue sur un objet dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause. Le juge doit avoir statué de manière définitive sur une partie de ce qui est demandé, qui aurait pu être jugée indépendamment des autres prétentions formulées ( ATF 146 III 254 consid. 2.1; 141 III 395 consid. 2.2 et 2.4; 135 III 212 consid. 1.2.1). L' art. 91 let. a LTF exige premièrement que le juge ait statué

sur un chef de conclusions ou une partie du

petitum, ce qui suppose que des actions distinctes ont été jointes ou que la demande est divisible; en d'autres termes, il faut que les conclusions traitées puissent théoriquement donner lieu à un procès séparé ( ATF 146 III 254 consid. 2.1.1 et 2.1.3; 141 III 395 consid. 2.4; 135 III 212 consid. 1.2.2). Deuxièmement, l'indépendance au sens de l' art. 91 let. a LTF implique que la décision attaquée tranche de manière définitive une partie de l'ensemble de l'objet du litige, de sorte qu'il existe pas de risque que la décision à rendre sur le reste de la demande se trouve en contradiction avec la décision déjà en force ( ATF 146 III 254 consid. 2.1.1; 141 III 395 consid. 2.4; 135 III 212 consid. 1.2.2 et 1.2.3). Plus précisément, pour que le sort de deux actions soit indépendant, on doit pouvoir juger séparément leurs conclusions en ce sens que la décision sur l'une n'est pas le préalable nécessaire de la décision sur l'autre; il faut donc non seulement qu'il soit possible de statuer sur les prétentions déjà tranchées indépendamment de celles qui ne le sont pas encore, mais également que le sort de l'objet encore en cause puisse être réglé indépendamment des conclusions déjà tranchées ( ATF 146 III 254 consid. 2.1.4 et les arrêts cités). De manière générale, il n'y a pas de décision partielle au sens de l' art. 91 let. a LTF s'il ne peut être statué sur certaines prétentions avant qu'une décision sur d'autres ait été rendue ( ATF 146 III 254 consid. 2.1.4).

### **E. 1.2.2**

En l'espèce, un point doit être précisé d'emblée. L'arrêt attaqué fait état de trois résiliations de bail, relatives à l'appartement et à l'arcade, mais les bailleresse n'ont notifié en réalité que deux congés, concernant le même bail. A l'instar des premiers juges, la cour cantonale a constaté en effet que les parties - qui l'admettent - sont liées par un seul contrat, portant sur l'arcade, la remise du logement de 4,5 pièces pendant les travaux constituant une modification provisoire de l'objet du bail.

Les deux résiliations - extraordinaires - sont intervenues à des dates et pour des termes différents, dans le contexte du conflit entre les parties lié aux grands travaux de transformation entrepris par les propriétaires. Elles supposent toutes deux que le maintien du contrat de bail soit insupportable pour les bailleresse, mais les motifs invoqués ne sont pas les mêmes.

La résiliation du 3 février 2017, avec effet au 31 mars 2017, est fondée sur le refus des locataires, après plusieurs avertissements écrits, de restituer l'appartement de 4,5 pièces mis provisoirement à leur disposition et de réintégrer l'arcade, soit une violation du devoir de diligence en lien avec l'usage de la chose louée au sens de l' art. 257f al. 3 CO .

La résiliation du 13 mars 2017, avec effet au 30 juin 2017, est fondée sur des accusations prétendument outrageantes contenues dans le courrier du 6 mars 2017 (postérieur à la première résiliation), venant s'ajouter à des propos du même ordre des locataires à l'encontre de la direction du chantier en été 2016 et aux comportements inacceptables de 2015 qui avaient donné lieu au dépôt d'une plainte pénale, soit des justes motifs au sens de l' art. 266g CO .

### **E. 1.2.3**

Les locataires ont formulé deux demandes successives en justice, concluant principalement à ce que chacune des résiliations de bail soit déclarée nulle ou inefficace, et ces actions ont été jointes.

La question est de savoir si le sort de ces deux actions est indépendant ou, en d'autres termes, si la cour cantonale a tranché définitivement une partie du litige en prononçant l'inefficacité de la seconde résiliation, fondée sur l' art. 266g CO .

Les deux actions portent sur le même objet, à savoir la fin anticipée du contrat de bail liant les parties. En effet, les deux congés, fondés sur l'art. 257f al. 3 et l' art. 266g CO , sont extraordinaires et permettaient aux bailleressees de ne pas respecter les termes et/ou délais contractuels ou légaux. Pour être valide, la résiliation extraordinaire doit satisfaire aux exigences légales auxquelles son exercice est subordonné; si tel n'est pas le cas, elle est inefficace et ne met donc pas fin au contrat ( ATF 135 III 441 consid. 3.1; 121 III 156 consid. 1c/aa).

En première instance, le Tribunal des baux et loyers a jugé inefficaces les deux résiliations extraordinaires: le premier congé n'avait donc pas mis fin au bail et celui-ci se poursuivait au moment où les bailleressees ont notifié le second congé, lequel ne remplissait pas non plus les conditions pour mettre un terme au contrat.

Saisie d'un appel des bailleressees, la cour cantonale n'a pas tranché la question de savoir si le contrat de bail avait pris fin, puisqu'elle renvoie la cause aux premiers juges pour qu'ils se prononcent à nouveau, après complètement des faits, sur la validité du premier congé fondé sur l' art. 257f al. 3 CO . En réalité, lorsqu'elle constate l'inefficacité du second congé extraordinaire, la Cour de justice déclare simplement que, sur la base de l'état de fait invoqué par les bailleressees, cette résiliation fondée sur l' art. 266g CO ne remplit pas les conditions légales et qu'elle n'est ainsi pas apte, le cas échéant, à mettre un terme (anticipé) au contrat de bail. Autrement dit, l'autorité précédente se prononce d'ores et déjà sur une question qui ne deviendra pertinente que si les juges de première instance auxquels l'affaire est renvoyée constatent l'inefficacité de la première résiliation extraordinaire. C'est dire que, même si la seconde résiliation répond aux exigences légales d'un congé fondé sur l' art. 266g CO , comme les recourantes le prétendent, elle ne peut à ce stade mettre un terme au bail. La situation est comparable à celle où le tribunal supérieur rend une décision de renvoi dans laquelle il écarte l'un des fondements juridiques possibles d'une prétention, mais sans statuer encore définitivement sur le fond; le Tribunal fédéral a alors refusé d'y voir une décision partielle ( ATF 136 II 165 consid. 1.1).

Il s'ensuit qu'en prononçant l'inefficacité du second congé extraordinaire, la cour cantonale n'a pas rendu une décision partielle au sens de l' art. 91 let. a LTF .

Le cas se présenterait différemment si le second congé avait été une résiliation ordinaire, notifiée en même temps que le congé extraordinaire par une manifestation de volonté séparée (cf. ATF 137 III 389 consid. 8.4.2) ou plus tard (mais avant la contestation du congé extraordinaire; cf. DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 868). Dans une telle constellation, si l'autorité d'appel, contrairement au premier juge, prononce l'inefficacité de la résiliation extraordinaire et renvoie la cause à l'instance précédente pour qu'elle se prononce sur le congé ordinaire, la décision tranche définitivement une partie du litige, soit celle portant sur la fin anticipée du contrat. Il s'agit d'une décision partielle au sens de l' art. 91 let. a LTF . Le bailleur, qui a intérêt à obtenir gain de cause sur le congé anticipé plutôt que sur le congé ordinaire soumis notamment à des délais plus longs, doit pouvoir recourir immédiatement contre la décision constatant l'inefficacité de la résiliation extraordinaire, sans que n'entrent en ligne de compte les conditions restrictives posées à l' art. 93 al. 1 LTF .

#### **E. 1.2.4**

Comme la cour cantonale n'a pas rendu une décision partielle en constatant l'inefficacité du second congé, l'arrêt attaqué est une décision de renvoi. Le prononcé par lequel l'autorité d'appel renvoie une affaire à l'autorité de première instance en application de l' art. 318 al. 1 let . c CPC est une décision incidente, susceptible de recours immédiat aux conditions strictes de l' art. 93 al. 1 LTF ( ATF 144 III 253 consid. 1.3 et 1.4; 143 III 290 consid. 1.4; 135 III 212 consid. 1.2).

Les bailleuses ne s'en prennent pas à l'arrêt attaqué en tant qu'il renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers et ne cherchent donc pas à justifier un recours immédiat selon l' art. 93 al. 1 LTF .

En conclusion, le recours se révèle irrecevable.

## **E. 2**

Les frais judiciaires seront mis à la charge des recourantes ( art. 66 al. 1 LTF ), qui verseront par ailleurs une indemnité de dépens aux intimés ( art. 68 al. 1 LTF ).

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