

BGer 4A 520/2013 vom 17. Februar 2014

Bundesgericht, 2014-02-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_520_2013

FR: TF 4A 520/2013 du 17 février 2014

IT: TF 4A 520/2013 del 17 febbraio 2014

Regeste

vente d'immeuble; stipulation pour autrui | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée contraint le défendeur à se lier par un nouveau bail à loyer du 1er juillet 2014 au 1er juillet 2020. A première vue, le défendeur n'ayant pas apporté d'autres éléments d'appréciation, la valeur litigieuse correspond au loyer de cette durée à raison de 1'320 fr. par mois (cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390). Le minimum légal de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF) est donc atteint; les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont par ailleurs satisfaites.

E. 2

Selon cette décision, le défendeur a contracté envers les demandresses une obligation en faveur de I._____ et de la société Imprimerie I._____ SA en souscrivant les « engagements personnels » énoncés dans l'acte de vente du 9 avril 2008. L' art. 112 al. 1 CO autorise ses cocontractantes à réclamer en justice l'exécution de cette obligation. Celle-ci avait pour objet de « maintenir » le bail à loyer qui avait débuté en 2004. L'exécution demeure possible en dépit de la résiliation intervenue en violation de cette même obligation. Selon la Cour d'appel, l'ordre de proposer aux locataires la conclusion d'un nouveau bail est un moyen adéquat, au regard de l' art. 98 al. 1 CO , d'imposer l'exécution. Cet ordre est également conforme à l' art. 98 al. 3 CO en tant qu'il permet de remédier à la résiliation contraire à l'obligation. En l'état de la cause, le défendeur ne met plus en doute que l'acte de vente à terme contienne une stipulation pour autrui en faveur des locataires, apte à l'obliger conformément à l' art. 112 al. 1 CO .

E. 3

Ce plaideur persiste en revanche à invoquer l'arrêt sur recours du 6 avril 2010 qui a définitivement reconnu la validité du congé signifié aux locataires le 18 novembre 2008. Son argumentation - qu'il fonde surtout sur la protection contre l'arbitraire, la protection de la bonne foi et la garantie d'un procès équitable conférées par les art. 9 et 30 al. 1 Cst. - méconnaît que l'autorité d'un jugement ne produit d'effets qu'entre les parties au procès, y compris leurs éventuels successeurs universels (ATF 125 III 8 consid. 3; Fabienne Hohl, Procédure civile, tome I, 2001, n° 1315 p. 247). Les demandresses n'étaient pas parties au procès terminé le 6 avril 2010, de sorte que l'arrêt alors rendu ne leur est pas opposable. Au demeurant, la décision présentement attaquée prévoit un nouveau bail; elle ne contredit pas ledit arrêt car celui-ci se rapporte exclusivement aux effets de la résiliation du 18 novembre 2008 sur le bail de 2004.

E. 4

La Cour d'appel a modifié le jugement de première instance en remplaçant la condamnation à conclure un bail par une condamnation à offrir la conclusion d'un bail. Selon le défendeur, cette condamnation-ci est différente de celle demandée par ses adverses parties et elle est donc contraire à l' art. 58 al. 1 CPC d'après lequel le juge est en principe lié par les conclusions des parties. Contrairement à son opinion, il n'existe pas de divergence significative entre les conclusions des demanderesses et le dispositif de la décision attaquée; la Cour d'appel n'a opéré qu'une précision purement rédactionnelle. Elle a formellement pris en considération qu'un jugement ne peut pas intervenir directement dans la sphère juridique de tiers, en l'occurrence des locataires, que la conclusion d'un contrat ne peut résulter que de manifestations de volonté réciproques et concordantes de toutes les personnes impliquées, et que le défendeur ne peut pas être condamné à manifester aussi la volonté de tiers. En ce sens, la décision attaquée accorde moins mais pas autre chose que ce qui était requis par les demanderesses. La modification paraît d'autant moins importante qu'en vertu de l' art. 344 al. 1 CPC , la décision tient lieu de l'offre exigée du défendeur (si nécessaire, le juge de l'exécution devra seulement communiquer la décision aux tiers locataires ou autoriser les demanderesses à le faire: cf. Franz Kellerhals, in Commentaire bernois, n° 4 ad art. 344 CPC ; Gian Reto Zinsli, in commentaire bâlois, 2e éd., n° 12 ad art. 344 CPC), d'une part, et que l'acceptation de ces derniers doit être présumée conformément à l' art. 6 CO , d'autre part.

E. 5

Le défendeur tient la décision attaquée pour contraire aux art. 97 et 98 CO concernant les effets de l'inexécution des obligations. Le défendeur est d'abord condamné à « maintenir » les locataires dans leurs locaux. De toute évidence, contrairement à l'exposé qu'il développe, ce libellé ne l'oblige pas à exercer une contrainte illicite et pénalement répréhensible sur les locataires pour les forcer à demeurer dans les locaux, mais seulement à leur fournir une possibilité d'y demeurer s'ils le souhaitent. Il n'en résulte pas non plus que le défendeur doit céder l'usage des locaux sans contrepartie. En réalité, cette condamnation semble dépourvue de portée indépendante par rapport à une deuxième condamnation, dans le dispositif de la même décision, qui la concrétise. Le défendeur est en effet condamné, surtout, à proposer aux locataires la conclusion d'un bail qui se terminera le 1er juillet 2020, aux conditions du précédent contrat. Selon les termes de l'acte de vente, le défendeur s'est obligé « à maintenir le bail à loyer » qui avait débuté en 2004. Il s'agissait essentiellement d'une obligation de ne pas faire, soit de ne pas résilier ce bail. L' art. 98 al. 3 CO permet au créancier d'exiger que ce qui a été fait en contravention de l'engagement soit supprimé. Proposer aux locataires un nouveau bail, aux conditions du précédent contrat, remédiera à la résiliation intervenue le 18 novembre 2008 en violation de cette obligation, car il suffira aux destinataires de cette offre de l'accepter - ou plutôt, comme on l'a vu, de ne pas la rejeter - pour s'assurer, comme si le bail initial n'avait pas été résilié, l'usage des locaux aussi au delà du 1er juillet 2014. Ainsi, la mesure ordonnée par les autorités précédentes est exactement conforme à l' art. 98 al. 3 CO . Les points essentiels du nouveau bail étant fixés, il n'y a pas lieu d'anticiper les difficultés qui pourraient survenir sur des points secondaires; au besoin, il incombera au juge de les régler conformément à l' art. 2 al. 2 CO . Quoi qu'en pense le défendeur, la décision attaquée est valable nonobstant ces incertitudes.

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 les adverses parties peuvent prétendre.

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