

# **BGer 4A 523/2007 vom 18. Februar 2008**

Bundesgericht, 2008-02-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_523\\_2007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_523_2007)

FR: TF 4A 523/2007 du 18 février 2008

IT: TF 4A 523/2007 del 18 febbraio 2008

## **Regeste**

contrat de bail; résiliation | Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000, reproduit in SJ 2001 I p. 17, consid. 1a), de sorte qu'elles ne peuvent être soumises au Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière civile, que si elles atteignent la valeur litigieuse prescrite par la loi. En matière de droit du bail à loyer, elle doit s'élever à au moins 15'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. a LTF ). C'est le montant encore litigieux devant la dernière instance cantonale qui la détermine ( art. 51 al. 1 let. a LTF ). En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement (arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 17, consid. 1a; 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in SJ 1997 p. 493, consid. 2a; 119 II 147 consid. 1 p. 149; 111 II 385 consid. 1 p. 386). Pour déterminer la prochaine échéance possible, il faut donc supposer que l'on admette la contestation, c'est-à-dire que le congé litigieux ne soit pas valable. Compte tenu du montant du loyer annuel en cause, il n'est pas douteux que la valeur litigieuse est en l'occurrence atteinte.

### **E. 1.2**

Par ailleurs exercé par la recourante qui a succombé dans ses conclusions ( art. 76 al. 1 LTF ), et dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) rendue en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ) par une autorité cantonale de dernière instance ( art. 75 al. 1 LTF ), le présent recours en matière civile est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 45 al. 1 et 100 al. 1 LTF) et la forme ( art. 42 LTF ) prévus par la loi.

### **E. 2**

Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit fédéral ( art. 95 let. a LTF ), y compris les droits constitutionnels ( ATF 133 III 446 consid. 3.1 p. 447, 462 consid. 2.3). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ), et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). La notion de « manifestement inexacte » correspond à celle d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (Message concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 p. 4000 ss, p. 4135). D'après la jurisprudence, une décision est arbitraire lorsqu'elle est

manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable; pour que cette décision soit annulée, encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat ( ATF 133 I 149 consid. 3.1). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, le juge dispose d'un large pouvoir lorsqu'il apprécie les preuves ( ATF 120 Ia 31 consid. 4b) et il n'y a arbitraire que s'il n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables, ou encore s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ( ATF 129 I 8 consid. 2.1). Le recourant qui entend contester les constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions de l'exception prévue par l' art. 105 al. 2 LTF sont réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée ( ATF 133 III 462 consid. 2.4 p. 466 s.). L' art. 97 LTF ne permet pas au recourant de se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il implique aussi que soit indiqué de façon précise en quoi ces constatations sont arbitraires, à défaut de quoi la critique est irrecevable.

### **E. 3**

Lorsqu'un recours est manifestement infondé, l'arrêt est motivé sommairement et peut renvoyer partiellement ou entièrement à la décision attaquée ( art. 109 al. 2 let. a et al. 3 LTF ).

#### **E. 4.1**

Aux termes de l' art. 285 al. 1 CO , lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur parce que le fermier, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence, le bailleur de locaux commerciaux peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. Selon la jurisprudence relative à l' art. 257f al. 3 CO , applicable à l' art. 285 CO dès lors que le contenu des deux dispositions est similaire, la résiliation suppose ainsi cumulativement une violation du devoir de diligence du locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt 4C.306/2003 du 20 février 2004, reproduit in SJ 2004 I p. 439, consid. 3.1). L' art. 257f CO n'oblige pas exclusivement à un usage diligent et prévenant, mais de façon générale à un usage de la chose louée qui soit conforme au contrat. Ainsi, la disposition interdit aussi des usages contraires au contrat ou oblige à un usage conforme au contrat même si la violation de l'obligation ne se manifeste pas sous la forme d'un manque de diligence ou d'égards ( ATF 123 III 124 consid. 2a p. 126 s.). 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. 111). Pour justifier une résiliation anticipée, la violation persistante par le locataire de son devoir de diligence doit rendre le maintien du contrat insupportable, ce qui suppose une certaine gravité du manquement reproché. La question de savoir si le maintien du bail est devenue insupportable ne se détermine pas selon des critères abstraits, mais en fonction de l'ensemble des circonstances concrètes du cas d'espèce. Cet examen relève ainsi du pouvoir

d'appréciation du juge ( art. 4 CC ; arrêt 4C.306/2003 du 20 février 2004, reproduit in SJ 2004 I p. 439, consid. 3.5). Conformément à sa pratique, le Tribunal fédéral ne substitue alors sa propre appréciation à celle de l'instance inférieure qu'avec une certaine retenue et n'intervient que si celle-ci a abusé de son pouvoir d'appréciation, c'est-à-dire si elle a retenu des critères inappropriés, si la décision rendue aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante ( ATF 132 III 758 consid. 3.3 p. 762).

#### **E. 4.2**

Aux termes de développement auxquelles il convient de renvoyer dans leur intégralité ( art. 109 al. 3 LTF ), la cour cantonale a en l'occurrence considéré que l'instruction de la cause ainsi que les pièces produites établissaient que la fermière n'avait pas respecté d'importantes obligations contractuelles, malgré les reproches qui lui avaient été adressés à ce sujet par la bailleresse. La recourante reproche aux précédents juges d'avoir retenu des violations contractuelles qui ne figuraient pas dans la lettre de mise en demeure du 13 juillet 2004. A cet égard, la cour cantonale est parvenue à la conclusion que ladite mise en demeure était assez complète en ce sens qu'elle reprenait pour ainsi dire les principaux griefs formulés antérieurement tout en visant expressément les précédents courriers qui en faisaient part dans le détail et à réitérées reprises; les juges cantonaux en ont déduit que la fermière était donc parfaitement informée des violations du contrat que lui reprochait la bailleresse, à peine de résiliation du bail. Dans son recours au Tribunal fédéral, la recourante ne fait que se référer à la structure de la lettre du 13 juillet 2004 et à invoquer les règles de la bonne foi et le principe de la confiance, ce qui ne suffit pas à démontrer en quoi le raisonnement de la cour cantonale prêterait le flanc à la critique. Cela étant, partant de la prémisse erronée que la validité du congé ne devait être examinée que sur la base des cinq reproches énumérés dans la lettre du 13 juillet 2004, la recourante conteste la réalité des violations contractuelles alléguées par la bailleresse dans ce document. En introduction à son argumentation, elle fait grief à la cour cantonale d'avoir « retenu certains témoignages de manière incomplète ou mal interprété ceux-ci », « violé les règles sur le fardeau de la preuve ( art. 8 CC ) en mettant celui-ci à sa charge » et « validé le congé notifié sur la base de constatations de fait erronées, d'une mauvaise appréciation des preuves et d'une interprétation erronée de la situation juridique ». Il apparaît toutefois que sous couvert de ces différents moyens, la recourante s'en prend en réalité à l'appréciation des preuves, étant en particulier rappelé que lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge de la réalité ou de l'inexistence d'un fait, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose plus ( ATF 128 III 271 consid. 2b/aa p. 277) et que seul le moyen tiré d'une appréciation arbitraire des preuves est alors recevable, pour autant que le recours énonce le grief de manière suffisamment circonstanciée au sens de l' art. 105 al. 2 LTF . Or, dans une argumentation qui correspond d'ailleurs quasiment mot à mot à celle présentée en instance cantonale, la recourante se limite à présenter sa propre version des faits pour aboutir à la conclusion que « la plupart des problèmes relevés dans la lettre de mise en demeure du 13 juillet 2004 étaient réglés déjà à ce moment-là où n'avaient jamais été de véritables problèmes ». Un tel procédé est impropre à démontrer en quoi la cour cantonale aurait commis arbitraire dans l'appréciation des preuves (cf. consid. 2). Quoi qu'il en soit, que l'un ou l'autre des manquements reprochés à la fermière ait effectivement été retenu à tort, ce qui n'est toutefois pas démontré, ne changerait rien au résultat, dès lors que la résiliation litigieuse a été donnée en raison de la violation d'un ensemble d'obligations contractuelles. De même, qu'il ait le cas échéant été provisoirement remédié à telle ou telle carence n'implique pas encore une amélioration notable et durable de la situation, seule susceptible de conduire la bailleresse à

renoncer à la mesure prononcée. La recourante estime enfin que les juges cantonaux auraient admis à tort que le maintien du contrat était insupportable pour la bailleresse. Elle se contente toutefois d'affirmer que l'argumentation des précédents juges, fondée sur un des buts statutaires de la bailleresse, « ne présente aucune pertinence juridique » et « méconnaît gravement la réalité », alléguant que la bailleresse n'aurait pas non plus respecté toutes ses obligations à son égard. Outre qu'elle repose en partie sur des faits ne résultant pas de l'arrêt entrepris, une telle motivation ne permet pas de démontrer en quoi la cour cantonale aurait abusé du large pouvoir d'appréciation dont elle dispose pour juger du caractère insupportable du maintien du bail (cf. consid. 4.1 in fine).

#### **E. 4.3**

Il résulte des considérants qui précèdent que les conditions d'application de l' art. 285 CO étaient en l'espèce remplies, de sorte que les juges cantonaux n'ont pas violé le droit fédéral en considérant que la bailleresse était fondée à mettre un terme au bail pour le 31 décembre 2004. En conséquence, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

#### **E. 5**

Compte tenu de l'issue du litige, les frais et dépens sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

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