

BGer 4C.226/2000 vom 6. Februar 2001

Bundesgericht, 2001-02-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.226_2000

FR: TF 4C.226/2000 du 6 février 2001

IT: TF 4C.226/2000 del 6 febbraio 2001

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

a) Le Tribunal fédéral examine d'office et avec pleine cognition la recevabilité des recours dont il est saisi. b) Le recours en réforme n'est en principe recevable que contre des décisions finales au sens de l' art. 48 al. 1 OJ . La notion de décision finale relève du droit fédéral. Revêt cette qualité toute décision par laquelle le juge statue sur le fond d'une prétention ou s'y refuse pour un motif qui empêche définitivement que la même prétention soit exercée à nouveau entre les mêmes parties. Un jugement est donc final lorsqu'il statue sur le droit litigieux avec l'autorité de la chose jugée. Le caractère final d'une décision se détermine ainsi exclusivement en fonction de l'effet de celle-ci sur le droit déduit en justice, indépendamment de la procédure suivie. Que la décision ait été prise en procédure sommaire ne fait pas obstacle au recours en réforme, pourvu qu'elle statue définitivement sur une prétention déduite du droit fédéral. Tel est en principe le cas si la décision a été rendue à l'issue d'une procédure probatoire complète, non limitée à la vraisemblance des faits allégués et qu'elle se fonde sur une motivation exhaustive en droit (ATF 120 II 352 consid. 1b p. 354 et les références citées). Ainsi, le fait que l'arrêt déféré a été rendu dans le cadre d'une procédure sommaire est sans incidence dans le cas particulier; la cause sur le plan cantonal a fait l'objet d'une procédure probatoire en bonne et due forme, comportant l'interpellation des parties, l'audition de témoins et impliquant la production de pièces; les décisions ont été motivées de manière complète en droit tant en première qu'en deuxième instance, et leur dispositif tranche définitivement une prétention fondée sur le droit fédéral. A cet égard, rien ne fait obstacle à l'entrée en matière sur les recours des parties. En ce qui concerne le recours principal:

E. 2

a) Dans son mémoire au Tribunal fédéral, la demanderesse admet le principe d'une prolongation du bail conclu avec les défendeurs, mais elle reproche à l'autorité cantonale de ne pas avoir tenu compte du comportement de ceux-ci; la Chambre des recours ne pouvait pas se contenter de dire que cet élément avait certainement été pris en considération par le Tribunal des baux. Les locataires auraient, par leur comportement, commis une violation de leurs obligations contractuelles, qualifiée de grave par le Tribunal des baux. Les tribunaux vaudois auraient, en définitive, trop relativisé le non-respect d'un engagement initial pris par les locataires pour tenir compte uniquement de leur situation personnelle. Il y aurait là violation de l' art. 272 al. 2 CO . Compte tenu de l'écoulement du temps, une seule prolongation de bail d'une année pourrait être accordée aux défendeurs. b) Il est constant que le contrat conclu par les parties est un bail à loyer au sens des art. 253 ss CO et qu'il a

pour objet, selon l' art. 253a al. 1 CO , un appartement servant à l'usage d'habitation. En ce qui concerne le recours principal, le seul point litigieux à traiter concerne la durée de la prolongation de bail accordée aux locataires. Il n'y a donc pas lieu de revenir sur la validité du congé et sur le principe même de la prolongation du bail conclu le 25 avril 1995. c) Lorsqu'il est appelé à se prononcer sur une prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour en déterminer la durée dans le cadre posé par la loi. Il doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que s'il sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte des éléments d'appréciation pertinents ou s'il tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doive parler d'un abus ou d'un excès du pouvoir d'appréciation (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230 et les références citées). d) Conformément à l' art. 272 al. 2 let . c CO , le juge doit, en particulier, se fonder sur la situation personnelle, familiale et financière des parties, ainsi que sur leur comportement. Ce dernier critère n'entre en ligne de compte que dans la mesure où l'attitude du locataire ne constitue pas, au sens de l' art. 272a al. 1 let. a et b CO , un cas d'exclusion d'une prolongation de bail à la suite d'un congé donné pour cause de demeure due à un retard dans le paiement du loyer (art. 257d CO) ou de violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou des égards dus aux voisins (art. 257f al. 3 et 4 CO). Cependant encore faut-il que les faits reprochés au locataire atteignent un certain degré de gravité (David Lachat, *Le bail à loyer*, p. 502, n. 3.7; voir également Engel, *Contrats de droit suisse*, 2e édition, p. 212), les violations du contrat qui procèdent d'une bagatelle n'étant pas à prendre en considération (Higi, *Commentaire zurichois*, n. 180 ad art. 272 CO). En l'espèce, s'il est constant que les défendeurs contreviennent à une clause du contrat de bail en hébergeant un chien dans leur appartement, il n'en demeure pas moins que la présence de l'animal en question n'a eu aucune incidence à l'égard des autres locataires et qu'il n'a entraîné ni nuisances ni dégradations de l'immeuble, selon les témoignages rapportés dans l'arrêt attaqué. D'autre part, il faut relever que le chien considéré, de race Yorkshire, est de petite taille et qu'il ne paraît guère plus gros qu'un chat, animal dont la présence n'est pas prohibée d'après les faits constatés de manière à lier le Tribunal fédéral par l'autorité cantonale (art. 63 al. 2 OJ). On reproche donc aux locataires une violation purement formelle du contrat; celle-ci a déjà été sanctionnée par la résiliation du bail, mesure qui constitue en soi un avertissement sérieux pour les autres locataires de l'immeuble qui seraient tentés d'accueillir un chien dans leur appartement. Dès lors, on ne peut sérieusement faire le grief à l'autorité cantonale d'avoir surtout pris en considération la situation personnelle des locataires et le fait que l'animal incriminé était un facteur stabilisant pour leur fils aîné. Quant à la durée du bail (art. 272 al. 2 let. b CO), conclu en été 1995, on ne voit pas qu'elle constitue en l'occurrence un élément faisant apparaître comme trop longue la prolongation litigieuse. En d'autres termes, la Chambre des recours n'est pas sortie des limites fixées par la loi en confirmant une prolongation de bail de deux ans. Le recours principal doit être rejeté. En ce qui concerne le recours joint:

E. 3

a) A l'appui, de leur recours joint, les défendeurs font grief au Tribunal des baux d'avoir appliqué de manière erronée la maxime inquisitoriale sociale de l' art. 274d al. 3 CO . Les défendeurs exposent ainsi que, en 1996 et 1997, ils ont saisi la Commission de conciliation à deux reprises, le bailleur décidant de ne pas poursuivre l'une des procédures, l'autre

procédure se terminant par une entente dans laquelle le bailleur accédait aux demandes des locataires. L'existence de ces deux litiges ressortirait des pièces produites devant le Tribunal des baux et celui-ci aurait dû examiner la validité du congé du point de vue de l' art. 271a al. 1 let . e ch. 2 et ch. 4 CO conformément au principe inquisitorial. b) Le recours en réforme au sens des art. 43 ss OJ exige l'épuisement des instances cantonales. Pour avoir accès au Tribunal fédéral, il faut donc utiliser les voies de recours cantonales qui autorisent un libre examen de la question de droit litigieuse (Corboz, Le recours en réforme au Tribunal fédéral, SJ 2000 p. 1 ss, p. 14). La règle de l'épuisement des instances cantonales consacrée à l' art. 48 OJ ne s'attache qu'aux recours ordinaires de droit cantonal. La notion de recours ordinaire se détermine selon le droit fédéral. D'après la jurisprudence, il s'agit d'un recours qui a un effet dévolutif et suspensif, qui permet un libre examen du droit fédéral et qui est dirigé contre une décision non revêtue de l'autorité de la chose jugée (Corboz, op.cit. , eod. loc.). c) A teneur de l'art. 13 de la loi cantonale sur le Tribunal des baux (LTB), un jugement rendu par cette juridiction peut faire l'objet d'un recours en réforme auprès du Tribunal cantonal en application de l'art. 457 du code de procédure civile vaudoise (ci-après: CPC/VD) (cf. Poudret/Wurzbürger/Haldy, Procédure civile vaudoise, 2e éd., n° 1 ad art. 457 CPC). En vertu de l' art. 457 al. 1 CPC /VD, le Tribunal cantonal est en principe lié par les faits constatés par l'autorité inférieure, mais, selon l'alinéa 2 de cette disposition, la juridiction de recours apprécie librement la portée juridique des faits. Le recours en réforme a de plein droit un effet suspensif (Poudret, op. cit. , n° 1.3.2 ad art. 48 OJ). d) En l'occurrence, les défendeurs n'ont pas recouru contre le jugement du 8 octobre 1999, contrairement à la demanderesse qui a interjeté un recours en réforme au Tribunal cantonal. Dès lors, force est de constater que le présent recours joint est irrecevable, faute d'épuisement des instances cantonales.

E. 4

Le recours principal est mal fondé et le recours joint est irrecevable. Vu le sort de la cause, les parties verseront deux émoluments de justice d'un montant égal. Les dépens seront compensés.

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