

BGer 4C.247/2004 vom 19. November 2004

Bundesgericht, 2004-11-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.247_2004

FR: TF 4C.247/2004 du 19 novembre 2004

IT: TF 4C.247/2004 del 19 novembre 2004

Regeste

bail à loyer; résiliation | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Selon la jurisprudence relative à l' art. 46 OJ , dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné (arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997, consid. 2a, SJ 1997 p. 494). En l'occurrence, il est manifeste que la valeur litigieuse excède 8'000 fr. Pour le surplus, les conclusions soumises au Tribunal fédéral ne diffèrent pas de celles prises par la défenderesse devant la juridiction cantonale, dont elle a été déboutée (art. 55 al. 1 let. b OJ). Le recours est dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal suprême (art. 48 al. 1 OJ), dans une contestation civile; déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ), il est en principe recevable.

E. 1.2

Le recours en réforme est recevable pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). Il ne permet en revanche pas de critiquer la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1, 2e phrase, OJ) ni la violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités). Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu de rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ ; ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4). Dans la mesure où la partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours n'est pas ouvert pour se plaindre de l'appréciation des preuves et des constatations de fait qui en résultent (ATF 130 III 102 consid. 2.2 in fine, 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3). Le Tribunal fédéral ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties mais il n'est lié ni par les motifs qu'elles invoquent (art. 63 al. 1 OJ) ni par l'argumentation juridique retenue par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 22 consid. 2e/cc in fine). Le Tribunal fédéral peut donc admettre un recours pour des motifs autres que ceux invoqués par le recourant; il peut aussi rejeter un

recours en opérant une substitution de motifs, c'est-à-dire en adoptant une autre argumentation juridique que celle retenue par la cour cantonale (ATF 130 III 136 consid. 1.4 in fine).

E. 2

Selon l' art. 257d al. 1 CO , lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L' art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. La défenderesse conteste la validité de la résiliation communiquée par la demanderesse le 18 janvier 2003. Dans la présente procédure, elle est recevable à soutenir que ce congé est inefficace au motif que les conditions de la disposition précitée ne sont pas réalisées, ou qu'il est nul selon l' art. 266 CO , alors même qu'elle n'a pas agi dans le délai prévu par l' art. 273 al. 1 CO pour contester directement la résiliation (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa p. 161); elle est toutefois déchu du droit d'invoquer l'annulabilité du congé selon les art. 271 al. 1 et 271a CO (même arrêt, consid. 1c/cc p. 162).

E. 3

La validité d'une résiliation fondée sur l' art. 257d al. 2 CO suppose, entre autres conditions, que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation prévue à l' art. 257d al. 1 CO lui a été adressée (Roger Weber, Commentaire bâlois, 3e éd., n. 3 et 6 ad art. 257d CO). En l'occurrence, la juridiction cantonale a constaté qu'un arriéré de 6'755 fr.95 était reconnu par la défenderesse. La constatation de cette reconnaissance relève du fait et la critique que cette partie élève à son sujet, dans la présente procédure, est donc irrecevable. La reconnaissance est causale dans la mesure où les circonstances indiquent qu'elle a pour objet les obligations dérivant du bail à loyer de l'appartement; elle est abstraite en tant que son auteur n'a pas précisé quels étaient les mois de loyer ou les frais accessoires reconnus comme impayés. De toute manière, conformément à l' art. 17 CO , elle permet de retenir que la défenderesse était effectivement débitrice du montant indiqué (Ingeborg Schwenzer, op. cit., n. 5 à 8 ad art. 17 CO). Contrairement à l'argumentation soumise au Tribunal fédéral, l'existence de l'obligation n'a aucunement été retenue sur la base des affirmations de la demanderesse et d'un décompte produit par elle; l' art. 8 CC n'exige donc pas que lesdites affirmations soient confirmées par des preuves. Pendant le délai de trente jours fixé par la demanderesse, cette obligation n'a été éteinte, par un versement de la défenderesse, qu'à concurrence de 6'400 fr. Un arriéré subsistait donc à l'expiration du délai. Il est incontesté que par ailleurs, la sommation et la résiliation satisfaisaient exactement aux exigences de l' art. 257d CO . Le bail a ainsi pris fin le 28 février 2003; c'est donc à bon droit, conformément à l' art. 267 al. 1 CO , que la défenderesse est condamnée à évacuer et restituer l'appartement concerné.

E. 4

La défenderesse fait valoir que le montant indiqué dans la sommation excédait celui effectivement dû et qu'elle a versé à temps 6'400 fr., soit ce qu'elle croyait devoir; elle soutient aussi que l'arriéré subsistant à l'expiration du délai n'était pas assez considérable pour justifier une résiliation du bail. Tous ces arguments tendent à établir l'annulabilité de la

résiliation au regard de l' art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 32 consid. 4b p. 33); à cette fin, la défenderesse aurait dû agir elle-même dans le délai de trente jours dès réception de la résiliation (art. 273 al. 1 CO ; consid. 2 ci-dessus). Le moyen qu'elle prétend tirer de l' art. 2 CC , sur la base des mêmes arguments, se confond avec celui fourni par l' art. 271 al. 1 CO (même arrêt, consid. 4a p. 32); il est donc également périmé.

E. 5

A titre de partie qui succombe, la défenderesse doit acquitter l'émolument judiciaire (art. 156 al. 1 OJ). La demanderesse ayant procédé sans le concours d'un mandataire, il ne lui est pas alloué de dépens (art. 159 al. 1 OJ).

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