

BGer 4C.256/2001 vom 14. November 2001

Bundesgericht, 2001-11-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.256_2001

FR: TF 4C.256/2001 du 14 novembre 2001

IT: TF 4C.256/2001 del 14 novembre 2001

Erwägungen

E. 1

En droit fédéral, il est admis qu'un procès perdu ne constitue pas nécessairement un acte illicite et qu'une responsabilité fondée sur un tel état de choses suppose un comportement contraire aux moeurs, intentionnel ou dû à une négligence grave selon l' art. 41 CO . Tout citoyen peut, s'il est de bonne foi, mettre ses droits présumés sous la protection des autorités et il serait contraire à un principe fondamental de l'Etat de droit que celui qui intente une action objectivement injustifiée engage en principe sa responsabilité en vertu du droit privé de la Confédération. Due à une faute légère, l'appréciation erronée d'une situation juridique ne donne pas matière à des dommages-intérêts. Elle n'entraîne que les conséquences prévues par le droit de procédure.

En revanche, engage sa responsabilité celui qui ouvre abusivement un procès ou se comporte en procédure d'une manière qui peut être qualifiée de déloyale ou de malveillante (ATF 117 II 394 consid. 4 et les références).

A cet égard, il sied de rappeler qu'un acte contraire aux moeurs n'est admis qu'exceptionnellement et avec la plus grande retenue, la contrariété aux moeurs ne devant pas être utilisée pour vider de sa substance l'exigence de l'illicéité et le droit ne cherchant qu'à garantir un minimum d'éthique. L' art. 41 al. 2 CO vise en premier lieu la chicane, en ce sens qu'est contraire aux bonnes moeurs selon cette disposition un comportement qui ne sert pas à sauvegarder les intérêts propres de son auteur, mais qui tend exclusivement ou essentiellement à porter atteinte aux intérêts d'autrui (ATF 124 III 297 consid. 5e).

E. 2

a) Il est constant et non contesté que le contrat conclu par les parties le 14 janvier 1996 est un bail à loyer au sens des art. 253 ss CO et qu'il a pour objet une habitation au sens de l' art. 253a al. 1 CO . Les parties sont dès lors soumises à des dispositions spéciales destinées à renforcer la protection du locataire (Tercier, *Les contrats spéciaux*, 2e éd., n. 1947), notamment en matière de congé (Tercier, *op. cit.* , n. 2055 à 2059), et les deux mesures s'y rapportant consistent dans la contestation du congé et dans la prolongation du bail (Tercier, *op. cit.* , n. 2058). La raison d'être de telles normes réside dans la valeur particulière que présentent, notamment, les locaux d'habitation, en ce sens qu'ils sont essentiels au logement des personnes (Tercier, *op. cit.* , n. 1947).

D'autre part, en vertu de l' art. 273c CO , les dispositions relatives à la prolongation de bail ont un caractère impératif et il ne peut y être renoncé d'emblée (Tercier, *op. cit.* , n. 2059). Ainsi, le locataire ne peut pas valablement renoncer à l'avance à une prolongation de bail (Lachat, *Le bail à loyer*, p. 509). Le fait que le bail conclu par les parties n'était pas reconductible n'interdisait donc pas au défendeur d'en solliciter la prolongation, contrairement à ce que laisse entendre le demandeur. Il a eu pour seule conséquence que le

bail a pris automatiquement fin au terme convenu, soit le 31 décembre 1999 (Tercier, op. cit. , n. 1797).

b) 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 du pouvoir d'appréciation (ATF 125 III 226 consid. 4b et les références).

Ainsi, s'il examine librement l'appréciation qui a été celle de l'autorité cantonale, le Tribunal fédéral n'intervient qu'avec retenue, soit en cas d'excès ou d'abus dans l'exercice de ce pouvoir d'appréciation (ATF 123 III 274 consid. 1a/cc; 122 III 262 consid. 2a/bb).

L'examen de toute demande de prolongation de bail requiert donc du juge qu'il procède à une pondération des intérêts en présence, de sorte qu'il est difficile de dire qu'une telle procédure est d'emblée vouée à l'échec, compte tenu des divers critères d'appréciation énoncés par l' art. 272 al. 2 CO , dont la situation sur le marché local du logement.

c) D'après la jurisprudence, un locataire ne peut exiger une prolongation de bail qu'à la condition d'avoir entrepris tout ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 446 consid. 3a et les arrêts cités).

De jurisprudence constante, la prolongation du contrat de bail n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences liées à la résiliation du bail en tant que telle. Ainsi, les dispositions concernant la prolongation des baux ont pour but d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour chercher de nouveaux locaux, et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible d'un appartement au loyer avantageux. Au nombre des conséquences pénibles figurent celles qui sont dues à la pénurie de locaux, l'état du marché immobilier local pouvant être source de conséquences pénibles (ATF 116 II 446 consid. 3b).

E. 3

Dans le cas particulier, il résulte de l'échange de correspondance que le défendeur a entrepris des démarches en vue de trouver une villa à acquérir, qu'il a rencontré des difficultés dans cette recherche, qu'il a finalement dû se résoudre à construire et que la construction ainsi entreprise devait s'achever au plus tôt le 1er mars 2001.

On ne peut donc pas dire que l'intéressé n'aurait effectué aucune démarche afin de se reloger, surtout que la solution pour laquelle il a dû opter était en définitive la plus onéreuse pour lui.

D'autre part, la cour cantonale a constaté que le marché immobilier dans la région de la Côte était effectivement tendu, de sorte que l'on doit se demander s'il aurait été effectivement possible au défendeur de trouver un logement qu'il puisse louer à titre transitoire, soit pour une courte période.

En effet, l'expérience enseigne qu'un bailleur préfère conclure un contrat d'une certaine durée, ne serait-ce que pour éviter les formalités relatives au départ d'un locataire et à l'arrivée d'un nouveau, ainsi que les difficultés susceptibles d'en résulter.

En d'autres termes, il n'est pas certain qu'en présence de candidatures autres que la sienne, le défendeur aurait pu signer un bail lui donnant la possibilité d'attendre l'achèvement de sa villa.

De plus, la solution envisagée par les juges cantonaux aurait contraint le défendeur à procéder, dans un laps de temps relativement court, à deux déménagements, ce qui aurait engendré pour lui et pour les siens des péripéties non négligeables sur le plan pratique, sans compter les frais notables qui en seraient résultés ni le recours à un garde-meubles dans l'hypothèse où le logement loué à titre précaire aurait été de petites dimensions.

Dès lors, il aurait été possible de soutenir qu'un déménagement ultérieur aurait présenté moins d'inconvénients pour le locataire et que le report du congé aurait diminué les effets négatifs sur le plan pratique et financier de deux déménagements consécutifs, dont le premier était du reste aléatoire en raison de la tension qui existait alors sur le marché immobilier.

Par ailleurs, il découle de la décision entreprise qu'en l'espèce, il n'y avait pas de motif d'exclusion de la prolongation du bail (cf. art. 272a CO).

Enfin, le fait que le défendeur se plaisait dans la villa louée n'apparaît pas déterminant par rapport aux points développés ci-dessus.

Il suit de là que l'affaire n'était pas aussi évidente que ne le soutient le demandeur à l'appui de son recours en réforme et qu'il y avait matière à discussion, comme dans toute procédure similaire.

E. 4

Eu égard à la nature impérative des art. 272 ss CO et sur la base des considérations qui précèdent, on ne saurait assimiler l'ouverture d'une action en prolongation de bail par le défendeur à un comportement déloyal ou malveillant, procédant d'un acte intentionnel contraire aux moeurs au sens de la jurisprudence rappelée plus haut.

Ainsi, la Chambre des recours a correctement évalué la situation de fait, sans excéder son pouvoir d'appréciation, en admettant que le défendeur n'avait pas introduit une procédure abusive justifiant l'octroi de dommages-intérêts.

L'arrêt déferé n'est pas entaché d'une violation du droit fédéral et doit, dès lors, être confirmé.

Cela étant, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le préjudice allégué par le demandeur. Ce dernier, qui succombe, devra supporter les frais et dépens de la procédure fédérale (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

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