

# **BGer 4C.347/2004 vom 9. November 2004**

Bundesgericht, 2004-11-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.347\\_2004](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.347_2004)

FR: TF 4C.347/2004 du 9 novembre 2004

IT: TF 4C.347/2004 del 9 novembre 2004

## **Regeste**

Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions tendant à faire constater la nullité du congé notifié le 16 septembre 2003 ou à en obtenir l'annulation, le présent recours, qui vise une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur, dans une contestation civile dont la valeur dépasse la limite de 8'000 fr. fixée à l' art. 46 OJ (cf. ATF 119 II 147 consid. 1; 111 II 384 consid. 1), est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile ( art. 54 al. 1 OJ ) et dans les formes requises ( art. 55 OJ ).

### **E. 2**

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 une 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). Le recours n'est pas ouvert pour critiquer l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent ( ATF 130 III 102 consid. 2.2 in fine, 136 consid. 1.4; 129 III 618 con sid. 3). 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).

### **E. 3**

La Chambre d'appel a jugé que les bailleurs étaient en droit d'exiger que le loyer et les acomptes de chauffage soient payés trimestriellement à l'avance, conformément à la clause topique du contrat de bail, tempérée par la disposition correspondante du contrat-cadre du bail à loyer pour la Suisse romande, dès lors que la locataire n'avait pas respecté le délai qui lui avait été fixé, le 1er novembre 2002, pour verser les loyers arriérés ainsi que le loyer du mois courant. Dans son recours en réforme, la locataire soutient que les bailleurs ne pouvaient pas lui imposer unilatéralement le versement de trois mois de loyer à l'avance, puisqu'elle avait déjà réglé les loyers arriérés au moment où elle avait reçu le courrier du 10 décembre 2002 exigeant que les loyers soient désormais acquittés trimestriellement à l'avance. Savoir si un loyer a été payé et quand il l'a été sont de pures questions de fait.

Aussi est-ce en vain que la recourante tente de remettre en cause les constatations y relatives, telles qu'elles ressortent de l'arrêt attaqué. On ne voit pas, au demeurant, en quoi le fait que les loyers avaient été payés mensuellement pendant près de 20 ans s'opposait en l'espèce à l'application de la clause dérogatoire du contrat de bail, interprétée à la lumière de la disposition correspondante du contrat-cadre, si les conditions d'application de cette clause étaient réalisées. Pour le surplus, la recourante ne prétend pas et, à plus forte raison, ne démontre pas que les juges cantonaux auraient fait une application erronée de cette clause et de la règle conventionnelle, dans l'hypothèse où il faudrait admettre - ce qui est le cas, d'après les constatations souveraines de la Chambre d'appel - qu'il restait des loyers en souffrance au moment du passage du paiement mensuel au paiement trimestriel du loyer.

#### **E. 4**

Dans un second moyen, la recourante reproche à la Chambre d'appel d'avoir violé l' art. 274g al. 1 CO en refusant d'ouvrir une procédure probatoire qui lui aurait permis de démontrer que le congé litigieux contrevenait aux règles de la bonne foi ( art. 271 al. 1 CO ).

##### **E. 4.1**

En vertu de l' art. 274g al. 1 CO , le juge de l'expulsion doit examiner la cause de manière complète en fait et en droit, quel que soit le type de procédure prévu par le droit cantonal, sans se limiter à la vraisemblance des faits allégués ou se contenter de moyens de preuve limités ( ATF 122 III 92 consid. 2c; 119 II 241 consid. 4c). S'agissant des litiges portant sur les baux d'habitations et de locaux commerciaux, ce devoir est précisé par l' art. 274d al. 3 CO , lequel prescrit au juge d'établir d'office les faits et d'apprécier librement les preuves. La maxime inquisitoriale sociale, instituée par cette disposition, ne constitue cependant pas une maxime officielle absolue. Le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position, mais il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des preuves. Il n'est tenu de s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes seulement lorsqu'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. L'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter ( ATF 125 III 231 consid. 4a p. 238).

##### **E. 4.2**

En l'occurrence, les juges d'appel n'ont nullement méconnu ces principes. Une résiliation de bail est annulable lorsqu'elle est abusive ou contraire à la bonne foi, même si elle a pour cause la demeure du locataire ( ATF 120 II 31 consid. 4a p. 33). Partant de cette prémisse, la Chambre d'appel a examiné si le congé litigieux contrevenait aux règles de la bonne foi ( art. 271 al. 1 CO ). Elle a retenu, à cet égard, que la locataire ne citait aucun élément particulier pouvant donner à penser que ledit congé serait abusif; qu'il était, au contraire, établi que l'intéressée avait reçu de nombreux rappels pour des arriérés divers et répétés; partant, qu'elle ne pouvait avoir conscience d'être à jour dans ses paiements de loyers. La cour cantonale a encore relevé l'absence totale d'un indice quelconque ou d'une circonstance évoquée par la locataire quant à une intention malvenue des bailleurs à son encontre, raison qui l'a conduite à taxer de "manifestement dilatoire" la demande d'ouverture d'enquêtes et d'audition de témoins. Enfin, les juges d'appel ont souligné qu'il incombe au plaideur de dresser une offre de preuve circonstanciée et précise pour étayer le complément d'instruction requis, offre qui faisait entièrement défaut en l'espèce. Dans son recours en

réforme, la locataire ne fait que remettre en cause les constatations de la cour cantonale relatives au défaut d'allégation d'une quelconque circonstance propre à démontrer le caractère abusif du congé contesté et à l'absence d'une offre de preuve suffisante sur ce point. En argumentant ainsi, elle remet en cause, de manière inadmissible, les constatations souveraines des juges du fait ( art. 63 al. 2 OJ ). Elle s'en écarte également lorsqu'elle soutient que les bailleurs ont exigé son évacuation au premier chef pour la pénaliser parce qu'elle s'était permise de l'assigner en justice afin d'obtenir la remise en état du balcon de son appartement. Au demeurant, dans l'arrêt précité, le Tribunal fédéral a refusé de qualifier d'insignifiant un arriéré de loyer de 286 fr. Or, en l'espèce, l'arriéré de loyer, au moment de la notification du congé, s'élevait à 3'284 fr. Pour le surplus, il est constant que la locataire n'a rattrapé son retard que le 10 mars 2004. Dans ces conditions, la Chambre d'appel n'a pas violé le droit fédéral en refusant d'admettre que le congé incriminé contrevenait aux règles de la bonne foi.

#### **E. 5**

Cela étant, la recourante, qui succombe, devra payer l'émolument judiciaire afférent à la présente procédure ( art. 156 al. 1 OJ ). En revanche, elle n'aura pas à indemniser les intimés, puisque ceux-ci n'ont pas été invités à déposer une réponse. Par ces motifs, vu l' art. 36a OJ , le Tribunal fédéral prononce:

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