

# **BGer 4C.426/2006 vom 18. Juni 2007**

Bundesgericht, 2007-06-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.426\\_2006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.426_2006)

FR: TF 4C.426/2006 du 18 juin 2007

IT: TF 4C.426/2006 del 18 giugno 2007

## **Regeste**

contrat de bail à loyer; résiliation | Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est entrée en vigueur le 1er janvier 2007 (RO 2006 1242). L'arrêt attaqué ayant été rendu avant cette date, la procédure reste régie par la loi fédérale d'organisation judiciaire (OJ) du 16 décembre 1943 ( art. 132 al. 1 LTF ).

### **E. 1.2**

Interjeté par la partie défenderesse qui a succombé dans ses conclusions libératoires et a donc qualité pour recourir (cf. ATF 123 III 414 consid. 3a; 126 III 198 consid. 2b), le recours est dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur ( art. 48 al. 1 OJ ). Portant sur une contestation civile de nature pécuniaire dont la valeur dépasse le seuil de 8'000 fr. ( art. 46 OJ ), il est donc 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. 1.3**

Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral, mais non pour violation directe d'un droit de rang constitutionnel ( art. 43 al. 1 OJ ), ni pour violation du droit cantonal (cf. art. 55 al. 1 let . c in fine OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités). Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement 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 n'y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste ( art. 63 al. 2 OJ ) ou qu'il ne 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; 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a; 119 II 353 consid. 5c/aa). Dans la mesure où un recourant présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans l'arrêt attaqué 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). Au surplus, il ne peut être présenté dans un recours en réforme de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux ( art. 55 al. 1 let . c OJ). L'appréciation des preuves à laquelle s'est livrée l'autorité cantonale ne peut ainsi être remise en cause en instance de réforme ( ATF 132 III 1 consid. 3.1; 129 III 618 consid. 3; 126 III 189 consid. 2a; 125 III 78 consid. 3a). En l'espèce, dans la mesure où le défendeur, dans son « bref rappel des faits », s'écarte de l'état de fait retenu par l'autorité cantonale -

notamment s'agissant de l'exiguïté des locaux, des loyers acquittés du mois de janvier 1999 au mois d'octobre 1999, du nombre d'élèves à partir du 1er juillet 1999, du motif invoqué à l'appui de la résiliation du 31 juillet 1999, du nombre d'élèves arrivés le 1er décembre 1999, de l'intention du bailleur de pouvoir disposer rapidement des lieux afin d'y ouvrir une école, de son absence de réaction lorsqu'il avait constaté que les nouveaux élèves arrivés le 1er décembre 1999 ne remplaçaient pas ceux qui avaient quitté l'établissement le 5 novembre 1999, et de l'occupation des locaux par le bailleur à dater du 5 novembre 1999 -, sans indiquer en quoi ce mode de faire serait fondé sur l'une des exceptions rappelées ci-dessus, le Tribunal fédéral ne pourra pas en tenir compte.

### **E. 2.1**

Le défendeur soutient que les parties auraient convenu d'un loyer déterminable dépendant de l'usage effectif de la chose louée, en fixant un montant maximum qui pouvait être réclamé à ce titre, mais sans fixer aucun loyer minimal en cas d'inoccupation. Il expose qu'entre janvier et octobre 1999, il a ainsi payé au demandeur un prix de location variant entre 3'000 fr. et 19'840 fr. par mois pour un nombre de nuitées variant entre 150 et 992. Dès le 5 novembre 1999, date à laquelle les cours pour les élèves arrivés pour le 1er juillet 1999 avaient pris fin, plus aucun d'entre eux n'avait été logé dans les locaux, de sorte que les conditions de paiement d'un loyer n'étaient plus réalisées. Le défendeur reproche à l'autorité cantonale d'avoir estimé à tort qu'il avait une obligation d'usage des locaux loués. Selon lui, il découlerait de la doctrine et de la jurisprudence fédérale et cantonale que lorsqu'une telle obligation n'est pas expressément prévue par une clause contractuelle, elle ne peut exister, en tant qu'obligation tacite découlant des règles de la bonne foi, que dès le moment où les locaux perdraient de leur valeur lorsqu'ils sont inutilisés, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. Selon le défendeur, le bailleur n'avait subi aucun préjudice en raison de la fermeture de l'école durant quelques mois; il n'avait nullement perdu une clientèle, celle-ci n'étant absolument pas liée à l'utilisation des lieux. Ce serait donc à tort qu'il a été mis à la charge du défendeur une obligation d'usage des locaux loués.

### **E. 2.2**

Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer ( art. 253 CO ). Le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose ( art. 257 CO ). Le bail à loyer est par nature un contrat à titre onéreux, le loyer étant un élément nécessaire du contrat; les parties peuvent toutefois convenir d'un montant de loyer qui n'est pas fixé exactement mais qui est déterminable, par exemple lorsque le loyer est fixé en proportion du chiffre d'affaires réalisé par le locataire (Lachat, *Le bail à loyer*, 1997, p. 54 s.). En règle générale et contrairement au bail à ferme (cf. art. 283 al. 1 CO ), le locataire est libre d'user ou non de la chose louée ( ATF 103 II 247 consid. 2c; Higi, *Zürcher Kommentar*, Band V/2b, 1994, n. 21 ad art. 257f CO ; Tercier, *Les contrats spéciaux*, 3e éd. 2003, n. 1979; Engel, *Contrats de droit suisse*, 2e éd. 2000, p. 168). Une obligation d'usage peut toutefois être expressément convenue par les parties, résulter tacitement du contrat (par exemple si celui-ci prévoit la fixation du loyer d'après le chiffre d'affaires) ou être déduite de l'obligation de se comporter conformément aux règles de la bonne foi (arrêt 4C.5/1992 du 25 juin 1992, traduit in CdB 1/93 p. 21, consid. 4a; Tercier, op. cit., n. 1979; Higi, op. cit., n. 22 ad art. 257f CO ).

### **E. 2.3**

Le présent litige porte sur l'interprétation, selon le principe de la confiance, de la clause contractuelle fixant le montant du loyer.

### **E. 2.3.1**

L'interprétation selon le principe de la confiance, à laquelle il y a lieu de recourir lorsque la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou que leurs volontés intimes divergent, consiste à rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances ( ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 131 III 606 consid. 4.1 et les arrêts cités). En l'espèce, les parties ont convenu que le défendeur paierait, en contrepartie de la cession des locaux mis à sa disposition dans l'immeuble « A. \_\_\_\_\_ », un loyer représentant 20 fr. par élève et par jour, à concurrence de quarante élèves sur l'ensemble de l'année fixée à trois cents jours. Contrairement à ce que soutient le défendeur, on ne saurait interpréter cette clause déterminant le loyer en fonction du nombre d'élèves logés dans les locaux loués en ce sens que le locataire est libre de loger ses étudiants ailleurs, auquel cas le bailleur ne perçoit rien quand bien même il a l'obligation de tenir les locaux à disposition du locataire. Une telle interprétation serait à un tel point contraire aux intérêts du bailleur qu'elle ne peut pas correspondre à sa volonté, telle que l'autre partie pouvait la comprendre de bonne foi. S'il découle de la clause de fixation du loyer que le locataire paiera moins s'il n'a pas un nombre d'élèves suffisant pour occuper tous les locaux mis à sa disposition, il en découle également, selon les règles de la bonne foi, que le locataire doit utiliser en priorité les locaux loués pour y loger ses étudiants.

### **E. 2.3.2**

L'autorité cantonale a constaté en fait, d'une manière qui lie le Tribunal fédéral ( art. 63 al. 2 OJ ; cf. consid. 1.3 supra), que pendant la période de location litigieuse, allant du 1er novembre 1999 au 30 janvier 2000, un certain nombre d'élèves du défendeur au nombre de trente-cinq au moins avaient été logés à l'hôtel par ses soins, au lieu d'occuper les locaux loués qui auraient pu les abriter. Au regard de ces faits, le loyer dû pour la période litigieuse, sur la base de 1'623 nuitées pour le mois de décembre 1999 et de 1'050 nuitées pour le mois de janvier 2000, a été correctement fixé compte tenu de l'interprétation qui doit être faite de la clause contractuelle. Si le défendeur a choisi de loger ses étudiants ailleurs, il ne peut s'en prendre qu'à lui-même et il n'incombe pas au bailleur d'assumer les conséquences financières de ce choix.

### **E. 2.4**

Le défendeur invoque sa bonne foi en exposant que l'absence d'occupation des lieux était due au fait que ces derniers étaient devenus trop exigus, ce qui l'avait contraint à loger une partie de ses élèves à l'hôtel et ce dont il avait informé le bailleur, lequel n'avait nullement réagi à cette annonce. Selon lui, il aurait par ailleurs été aberrant de faire arriver et loger une trentaine d'élèves dans des locaux qui devaient être restitués au milieu de la période scolaire, les obligeant à déménager pendant dix-huit semaines de cours. On ne discerne toutefois pas en quoi la bonne foi alléguée du défendeur devrait le dispenser de s'acquitter du loyer dû pour la période allant du 1er novembre 1999 au 30 janvier 2000. Il sied de rappeler que, lorsque la loi fait dépendre de la bonne foi les effets d'un droit, celle-ci est présumée selon l' art. 3 al. 1 CC ; cependant, ainsi que l'indique déjà le texte de cette disposition, ces effets ne se manifestent que là où la loi le prescrit expressément, l' art. 3 CC ne posant pas le principe général suivant lequel la bonne foi met toujours et partout à l'abri d'un dommage de nature juridique; la loi ne protège la bonne foi qu'en vertu de dispositions

particulières qui instituent cette protection pour certains états de fait et en précisent la portée ( ATF 96 II 161 consid. 4c). Or, dans son argumentation, le défendeur n'a même pas mentionné quelle serait la disposition légale particulière qui lui permettrait de se prévaloir de ce principe et de prétendre à sa libération du paiement de tout loyer.

### **E. 2.5**

Dans un moyen intitulé « admission de la résiliation anticipée par le bailleur », le défendeur fait valoir que, dans sa lettre du 31 juillet 1999 résiliant le bail pour le 31 janvier 2000, il avait clairement exposé qu'il quitterait les locaux à la fin du mois de novembre 1999 pour le motif que ces derniers étaient trop exigus pour satisfaire les besoins les plus élémentaires de l'exploitation d'une école. En outre, le bailleur n'avait pas protesté lorsque les étudiants avaient quitté l'immeuble le 5 novembre 1999 à la fin de leurs cours et il ne s'était pas davantage manifesté lorsqu'il avait constaté que les nouveaux élèves commençant leurs cours le 1er décembre 1999 n'étaient pas logés dans les locaux loués. Selon le défendeur, le demandeur avait clairement accepté non seulement l'échéance du 31 janvier 2000, mais la résiliation donnée par le défendeur dans son courrier du 31 juillet 1999, avec l'avis qu'il quitterait les lieux déjà au mois de novembre 1999. Le demandeur commettrait dès lors un abus de droit en réclamant, après avoir acquiescé au départ anticipé et plus de trois ans après la fin du bail, les loyers postérieurs au 5 novembre 1999. Cette argumentation se heurte aux constatations de fait de l'autorité cantonale, qui a retenu que le bail avait été résilié pour le 31 janvier 2000 et que les locaux avaient été restitués au demandeur le 30 janvier 2000 au plus tôt. Il n'apparaît pas qu'en acceptant de libérer le défendeur de ses engagements contractuels pour la fin janvier 2000, le demandeur l'aurait libéré de ses autres obligations contractuelles, en particulier de celle de payer le loyer pour la période pendant laquelle les locaux loués avaient été mis à sa disposition. Au surplus, selon la jurisprudence, le simple fait de tarder à faire valoir son droit en justice ne constitue pas un abus de droit ( ATF 126 III 337 consid. 7b in fine; 125 I 14 consid. 3g; 110 II 273 consid. 2; 105 II 39 consid. b p. 42; 94 II 37 consid. 6b). Avant l'écoulement du délai de prescription, une péremption du droit d'action du créancier qui a tardé à exercer sa prétention ne peut être admise qu'avec réserve et en cas de circonstances tout à fait particulières, sous peine de vider de son sens l'institution de la prescription ( ATF 125 I 14 consid. 3g; 110 II 273 consid. 2; 105 II 39 consid. b p. 42; 94 II 37 consid. 6b; cf. ATF 98 II 138 consid. 3 et les arrêts cités). Or en l'espèce, il n'existe, sur le vu des faits constatés, aucune circonstance particulière permettant de retenir l'existence d'un abus de droit pour le motif que le demandeur aurait tardé à faire valoir ses prétentions, dont il n'est de surcroît pas prétendu qu'elles seraient prescrites.

### **E. 2.6**

Le défendeur cherche ensuite à remettre en cause les calculs opérés par le Tribunal des baux et confirmés par l'autorité cantonale pour déterminer les loyers dus pour la période du 1er novembre 1999 au 30 janvier 2000. Toutefois, l'ensemble de son argumentation à cet égard consiste à s'écarter de manière irrecevable des constatations de fait de l'autorité cantonale, laquelle a retenu, de manière à lier le Tribunal fédéral ( art. 63 al. 2 OJ ; cf. consid. 1.3 supra), que du 1er novembre 1999 au 30 janvier 2000, le demandeur avait mis à disposition du défendeur des locaux dans l'immeuble « A. \_\_\_\_\_ » pouvant loger au moins trente-cinq élèves, que pendant cette même période, X. \_\_\_\_\_ avait mis à disposition d'au moins trente-cinq élèves une chambre dans l'Hôtel B. \_\_\_\_\_, ce qui avait représenté 1'623 nuitées jusqu'au 31 décembre 1999 et 1'050 nuitées jusqu'au 30 janvier 2000. Par

ailleurs, il résulte des constatations de fait que le montant du loyer mis à la charge du défendeur pour l'année 1999 et représentant au total 177'660 fr. (145'200 fr. + 32'460 fr.) ne dépasse pas la somme de 240'000 fr. correspondant au loyer annuel maximum. C'est en vain que le défendeur cherche à critiquer ces constatations par une série de griefs qui partent à l'évidence de la prémisse fausse que le Tribunal fédéral serait une juridiction d'appel revoyant librement les faits et le droit.

### **E. 2.7**

Le défendeur soutient enfin qu'il ne devrait pas d'intérêts moratoires avant que le bailleur n'ait saisi la Commission de conciliation pour aller jusqu'au bout de la procédure. Toutefois, il a été constaté, de manière à lier le Tribunal fédéral ( art. 63 al. 1 OJ ; cf. consid. 1.3 supra), que par courrier du 10 mai 2000, le demandeur avait interpellé le défendeur en lui réclamant paiement de sa créance, qui était donc de 45'660 fr. Ainsi, on ne voit pas en quoi la Chambre des recours aurait pu enfreindre le droit fédéral en retenant comme dies a quo des intérêts dus la date du 11 mai 2000, jour auquel le défendeur avait reçu ce pli qui valait mise en demeure au sens de l' art. 102 CO et qui justifiait l'octroi d'intérêts moratoires en vertu de l' art. 103 CO dès la réception de cette interpellation (cf. ATF 103 II 102 consid. 1a).

### **E. 3**

En définitive, le recours en réforme du défendeur se révèle mal fondé en tant qu'il est recevable et ne peut dès lors qu'être rejeté dans cette même mesure. Le recourant, qui succombe, supportera les frais judiciaires ( art. 156 al. 1 OJ ). Il versera en outre à l'intimé - dont le conseil a dû prendre connaissance du recours et de sa motivation prolixie avant de prendre la décision de ne pas présenter un mémoire de réponse, mais de se contenter de prendre des conclusions qui se révèlent fondées - une indemnité réduite à 1'000 fr. à titre de dépens ( art. 159 al. 1 et 2 OJ ).

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