

## **BGer 4C.443/2006 vom 5. April 2007**

Bundesgericht, 2007-04-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.443\\_2006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.443_2006)

FR: TF 4C.443/2006 du 5 avril 2007

IT: TF 4C.443/2006 del 5 aprile 2007

### **Erwägungen**

#### **E. 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'acte attaqué ayant été rendu avant cette date, la procédure reste régie par l'OJ ( art. 132 al. 1 LTF ).

#### **E. 2.1**

Interjeté par les défendeurs, qui ont succombé dans leurs conclusions, et dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur ( art. 48 al. 1 OJ ), le présent recours a été déposé en temps utile ( art. 54 OJ ) et dans les formes requises ( art. 55 OJ ).

#### **E. 2.2**

S'agissant de la valeur litigieuse, elle se détermine selon le loyer dû pour la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement ( ATF 111 II 384 consid. 1 et la jurisprudence citée; 119 II 147 consid. 1). Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO , la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l' art. 271a al. 1 let . e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation consécutive à l'annulation d'un congé (arrêt du Tribunal fédéral 4C.155/2000 du 30 août 2000, SJ 2001 I p. 17, consid. 1a; 4C.310/1996 du 16 avril 1997, SJ 1997 p. 493, consid. 2a). En l'espèce, si le congé du 22 août 2003 devait être annulé, une nouvelle résiliation ne pourrait pas intervenir dans un délai inférieur à trois ans ( art. 271a al. 1 let . e CO). Le loyer annuel - non indexé - convenu entre les parties étant de 17'520 fr. par an, la limite de 8'000 fr. prévue à l' art. 46 OJ est manifestement dépassée, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le recours.

#### **E. 2.3**

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 ) ou pour violation du droit cantonal ( art. 55 al. 1 let . c in fine OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c). L'acte de recours doit contenir les motifs à l'appui des conclusions; ils doivent indiquer succinctement quelles sont les règles de droit fédéral violées par la décision attaquée et en quoi consiste cette violation ( art. 55 al. 1 let . c OJ).

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 à rectification de 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 et régulièrement allégués ( art. 64 OJ ; ATF 130 III 102 consid. 2.2; 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités). L'appréciation des preuves à laquelle s'est livrée l'autorité cantonale ne peut être remise en cause ( ATF 130 III 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 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).

Il y a inadvertance manifeste lorsque l'autorité cantonale, par une simple inattention, a dressé un état de fait qui ne correspond manifestement pas au résultat de l'administration des preuves. Tel est notamment le cas si l'autorité cantonale a omis de prendre connaissance d'une pièce, l'a mal lue ou mal comprise par une simple inadvertance; il ne suffit pas qu'elle ait mal apprécié les preuves (cf. ATF 121 IV 106 consid. 2b; 115 II 399 consid. 2a; 109 II 159 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4C.149/1995 du 5 décembre 1995, SJ 1996 p. 353, consid. 3a; Bernard Corboz, Le recours en réforme au Tribunal fédéral, SJ 2000 II 1 ss, p. 66). Cela étant, l'inadvertance doit être causale, c'est-à-dire porter sur une constatation qui peut influencer sur le sort du recours (Jean-François Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, Berne 1990, n. 1.6.2 ad art. 55 OJ ).

### **E. 3**

Les défendeurs reviennent dans un premier temps sur les constatations de fait de l'autorité cantonale, en faisant état d'une série d'inadvertances manifestes au sens de l' art. 63 al. 2 OJ

#### **E. 3.1**

En réalité, sous le couvert du grief d'inadvertance manifeste, les défendeurs s'en prennent, pour l'essentiel, à l'appréciation des preuves, ce qui n'est pas admissible dans le cadre d'un recours en réforme. Tel est en particulier le cas du reproche, fait aux juges précédents, de n'avoir pas tenu compte de la déposition du témoin A.\_\_\_\_\_, s'agissant du versement du salaire d'un des défendeurs par C.\_\_\_\_\_ SA, et d'avoir omis de prendre en considération, s'agissant de la situation financière réelle de D.\_\_\_\_\_ et du besoin d'utiliser les locaux invoqué par le bailleur, les déclarations de celui-ci, les dépositions de sa fille et le contenu de diverses pièces versées au dossier, tels la lettre de la régie E.\_\_\_\_\_ du 27 juin 2006 et le business plan. Les défendeurs auraient dû se plaindre de l'appréciation des preuves par la voie du recours de droit public.

#### **E. 3.2**

Les défendeurs allèguent aussi des inadvertances manifestes relativement à certaines pièces du dossier cantonal. Les défendeurs affirment, s'agissant de la situation financière des sociétés C.\_\_\_\_\_ SA et B.\_\_\_\_\_ Sàrl, que les pièces 14 et 15 font état de pertes reportées, non retenues par les juges cantonaux. Ces pertes seraient à même d'influer sur l'évaluation de la situation patrimoniale des locataires.

Afin d'apprécier si le bail devait être prolongé, l'autorité cantonale a examiné un certain nombre d'éléments tant du côté du demandeur que de celui des défendeurs. Concernant ces derniers, la Chambre d'appel a notamment pris en compte leur situation patrimoniale, qu'elle a considérée comme n'étant « pas exposée ». Les défendeurs reviennent sur cette constatation, estimant que, sur le vu des pertes reportées susmentionnées, elle est inexacte.

Lorsque la cour indique que « la situation patrimoniale des locataires n'est pas exposée », il est patent qu'elle ne se réfère pas à l'état financier des sociétés dont l'un d'eux est actionnaire

et associé, mais qu'elle évalue la situation patrimoniale des défendeurs au regard de la perte - consécutive à la résiliation - d'éventuels revenus générés par le salon de coiffure situé dans les locaux litigieux. Cela étant, le fait que l'arrêt attaqué ne mentionne pas l'existence de pertes reportées dans les comptes de pertes et profits 2003 des sociétés C. \_\_\_\_\_ SA et B. \_\_\_\_\_ Sàrl apparaît comme dénué de toute pertinence. Au demeurant, la constatation litigieuse - qui aurait dû être critiquée par le biais d'un grief constitutionnel, irrecevable en l'état - ne constitue qu'un élément d'appréciation parmi d'autres, qui ne semble pas à même d'influer à lui seul sur le sort du litige.

### **E. 3.3**

En conclusion, le grief d'inadvertance soulevé tombe manifestement à faux et il n'y a pas lieu de s'écarter des faits tels que retenus par l'autorité cantonale de dernière instance.

### **E. 4**

A l'appui de leur recours en réforme, les défendeurs reprochent ensuite à la Chambre d'appel de n'avoir pas annulé le congé incriminé, alors qu'il contrevient aux règles de la bonne foi ( art. 271 al. 1 CO ). Ils font également état d'une violation de l' art. 8 CC , en invoquant une appréciation juridique erronée des faits.

#### **E. 4.1.1**

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi ( art. 271 al. 1 CO ). Selon la jurisprudence, la protection accordée par l' art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi ( art. 2 al. 1 CC ) et de l'interdiction de l'abus de droit ( art. 2 al. 2 CC ), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (cf. ATF 120 II 31 consid. 4a, 105 consid. 3a). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection; est ainsi abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte ( ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt 4C.61/2005 du 27 mai 2005, consid. 4.1, SJ 2006 I p. 34).

#### **E. 4.1.2**

C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte ( ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêt 4C.430/2004 du 8 février 2005, consid. 3.1 in fine, SJ 2005 I p. 310). Toutefois, l'auteur du congé - généralement le bailleur - doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de cette mesure ( ATF 120 II 105 consid. 3c) et en les rendant au moins vraisemblables (arrêt du Tribunal fédéral 4C.167/2004 du 3 août 2004, consid. 2.1).

### **E. 4.2**

La cour cantonale a souverainement retenu que les enfants du bailleur souhaitent exploiter un bar à café selon un nouveau concept. Elle a constaté qu'à cette fin, la fille du bailleur a suivi une formation et passé avec succès l'examen lui permettant d'exploiter un tel établissement public. Elle a enfin précisé que l'autorisation de procéder aux travaux nécessaires dans les locaux a été sollicitée et obtenue. Sur cette base, la juridiction cantonale a estimé que le congé n'était pas abusif.

Comme l'autorité cantonale s'est livrée pour établir le motif du congé, qui relève du fait ( ATF 115 II 484 consid. 2b; 113 II 460 consid. 3b; 109 II 452 consid. 5d), à une appréciation des preuves - et non pas à une appréciation juridique des faits -, le grief tiré d'une violation

de l' art. 8 CC n'est d'aucun secours aux locataires. Par ailleurs, dans la mesure où la résiliation motivée par le besoin du bailleur ou de ses proches parents d'occuper eux-mêmes les locaux loués n'est pas contraire aux règles de la bonne foi (arrêt 4C.333/1997 du 8 mai 1998, consid. 3b et les références citées), les magistrats cantonaux n'ont pas enfreint l' art. 271 CO .

## **E. 5**

Les défendeurs dénoncent enfin une violation de l' art. 272 CO et concluent à l'octroi d'une prolongation de bail échéant au 30 juin 2010.

### **E. 5.1**

Selon l' art. 272 al. 1 CO , le locataire peut demander la prolongation d'un bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (d), et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire ( ATF 116 II 446 consid. 3b).

La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge. Par conséquent, le Tribunal fédéral n'intervient que lorsque l'autorité inférieure s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle n'a pas tenu compte d'éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; il sanctionnera en outre les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante ( ATF 125 III 226 consid. 4b; 123 III 274 consid. 1a/cc; 122 III 262 consid. 2a/bb et les arrêts cités, en particulier, en matière de bail: ATF 118 II 50 consid. 4).

### **E. 5.2**

L'autorité cantonale a jugé que le Tribunal de première instance a correctement apprécié l'ensemble des circonstances en accordant une unique prolongation de bail de deux ans.

Pour arriver à cette conclusion, la cour cantonale s'est livrée à une pesée d'intérêts. En ce qui concerne les locataires, elle a constaté qu'ils occupaient les locaux depuis 1977 et qu'ils avaient donc amorti les investissements opérés lors de leur installation. Elle a pris en considération que l'exploitation du salon de coiffure sis dans les locaux litigieux s'est avérée bénéficiaire en 2001 et 2002, mais déficitaire en 2003, que le chiffre d'affaires du 1er semestre 2004 était plus bas que celui réalisé au 1er semestre 2003, que, pour les exercices 2001 et 2002, le salon de coiffure a procuré un quart à un tiers des revenus imposables nets du locataire et que la situation patrimoniale des locataires n'était pas exposée. Elle a de même relevé que les locataires n'ont pas fourni d'explication quant à la raison pour laquelle ils n'ont pas pu occuper les locaux commerciaux libres qu'ils avaient repérés. S'agissant du

bailleur, la juridiction cantonale a posé qu'il souhaitait que ses enfants puissent occuper les locaux litigieux pour y créer et exploiter leur propre entreprise, sa fille étant sans emploi et son fils ayant confirmé son implication dans le projet.

Dans leur argumentation, les défendeurs mettent à nouveau en cause la réalité du motif du congé qui leur a été signifié. Ils reprochent une nouvelle fois à l'autorité cantonale de ne pas avoir attribué à certains éléments de fait l'importance qu'ils voudraient leur conférer, ce qui est irrecevable dans le cadre d'un recours en réforme.

Par ailleurs, les divers critères examinés par l'autorité cantonale ne sont pas sujets à critique, puisqu'ils s'inscrivent tous dans les limites fixées par la jurisprudence. Il n'apparaît en particulier pas que les magistrats auraient omis de tenir compte d'éléments importants ressortant du dossier ou auraient pris en considération des éléments, qui ne sont pas pertinents. Enfin, leur argumentation n'aboutit pas à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante. Dans ces circonstances, l'instance cantonale n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation en confirmant la prolongation du bail de deux ans. Le grief se révèle donc infondé, pour autant qu'il soit recevable.

## **E. 6**

Compte tenu de l'issue du litige, les défendeurs, qui succombent, doivent acquitter solidairement l'émolument judiciaire et les dépens à allouer au demandeur (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.