

BGer 4C.62/2000 vom 15. Mai 2000

Bundesgericht, 2000-05-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.62_2000

FR: TF 4C.62/2000 du 15 mai 2000

IT: TF 4C.62/2000 del 15 maggio 2000

Erwägungen

E. 1

a) Devant la Chambre d'appel, le demandeur a requis une prolongation de bail jusqu'au 31 décembre 2003, laquelle dépassait de quatre ans celle accordée par les premiers juges. Selon la jurisprudence (ATF 113 II 406 consid. 1), la valeur litigieuse de la contestation portant sur la prolongation du bail correspond au loyer et aux frais accessoires dus pour la durée de la prolongation demandée; lorsque le preneur a déjà bénéficié d'une prolongation de fait, elle se détermine d'après le solde de la prolongation réclamée. En l'espèce, il résulte du dossier que le loyer annuel de l'appartement de cinq pièces se montait, au 1er janvier 1993, à 46 428 fr., ce qui représentait 3869 fr. par mois. Au jour où l'autorité cantonale a rendu son arrêt, soit le 17 janvier 2000, le demandeur n'avait bénéficié que d'une prolongation de fait de 17 jours, de sorte que le reliquat de la prolongation du bail sollicitée dépassait 47 mois. A considérer le montant du dernier loyer payé par le demandeur, la valeur litigieuse minimale de 8000 fr. instaurée par l' art. 46 OJ est manifestement atteinte.

b) 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).

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 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 119 II 353 consid. 5c/aa; 117 II 256 consid. 2a).

Si le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties, il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 63 al. 1 OJ), pas plus que par ceux de la décision cantonale (art. 63 al. 3 OJ ; ATF 123 III 246 consid. 2; 122 III 150 consid. 3).

E. 2

Le recourant critique la durée de la prolongation de bail que l'autorité cantonale a fixée.

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). Lorsque le bail porte sur des locaux commerciaux, le congé a des conséquences pénibles si le locataire entend cesser à court terme l'activité qui constitue son unique source de revenu, car on ne saurait alors exiger de sa part qu'il entreprenne des démarches en vue de reprendre de nouveaux locaux uniquement pour une brève période (arrêt non publié du 15 décembre 1992 dans la cause 4C.320/1992, consid. 3c; cf.

également, David Lachat, *Le bail à loyer*, p. 505, ch. 3.10)

La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge. Celui-ci 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 les 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 citées).

E. 3

a) Dans un premier moyen, le recourant s'en prend à la constatation de l'arrêt déféré, selon laquelle, depuis quelques années, il n'exerce plus sa profession qu'à mi-temps. A l'en croire, la cour cantonale aurait commis une inadvertance manifeste en retenant qu'il n'avait pas contesté cette allégation du défendeur. Il en veut pour preuve que, dans ses conclusions du 8 juillet 1997 devant le Tribunal des baux et loyers, il a affirmé exercer toujours sa profession à plein temps. De plus, les magistrats genevois auraient encore violé l' art. 8 CC en tenant cette allégation du défendeur pour établie, dès l'instant où elle était contestée et qu'aucune preuve n'avait été administrée à son sujet.

b) Le moyen tiré de l'inadvertance manifeste n'est recevable que s'il est dirigé contre une constatation susceptible d'influer sur le sort du recours (Poudret, COJ II, n. 1.6.2 in fine ad art. 55 OJ et 5.1 ad art. 63 OJ ; Georg Messmer/Hermann Imboden, *Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen*, ch. 100, p. 138). Et il ne saurait y avoir violation du fardeau de la preuve consacré par l' art. 8 CC lorsque le juge cantonal a retenu comme établi un fait sans qu'il ait été prouvé, si ce fait était sans pertinence quant à la question à juger (ATF 108 II 416 consid. 1d).

En l'espèce, la Chambre d'appel a octroyé au demandeur une prolongation de bail, supérieure d'une année à celle décidée en première instance, pour que l'intéressé soit mieux à même d'aménager en d'autres lieux son cabinet dentaire et qu'il soit préparé à supporter les dépenses y afférentes. Or, si l'on retient, comme le recourant le souhaite, que celui-ci n'a pas réduit son activité et qu'il travaille toujours à temps complet, cela signifie qu'il perçoit mensuellement un revenu plus élevé, lequel diminue d'autant son problème d'amortissement. On cherche ainsi vainement en quoi la question liée au taux d'activité du recourant pourrait influencer à son avantage sur le résultat de la querelle. La constatation incriminée étant dénuée de toute pertinence, le moyen est irrecevable.

E. 4

a) A l'appui de son deuxième moyen, le recourant reproche aux juges cantonaux d'avoir retenu qu'il n'a pas rendu vraisemblable son incapacité de financer le réaménagement autre part de son cabinet dentaire. Il prétend que ces magistrats, conformément à l' art. 274d al. 3 CO , auraient dû instruire sur ce point en ordonnant la production de toute pièce utile. De toute manière, on ne saurait exiger que le demandeur, qui est proche du terme de son activité professionnelle, assume les frais de réinstallation du cabinet dentaire.

b) L' art. 274d al. 3 CO prescrit au juge d'établir d'office l'état des faits, les parties devant lui soumettre toutes les pièces nécessaires à trancher le litige. Il pose le principe d'une maxime inquisitoriale sociale, laquelle 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. L'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter. La maxime inquisitoriale sociale ne modifie pas le fardeau de la preuve, ni ne dispense les parties de proposer des moyens de preuve; elle n'oblige pas le juge à étendre l'administration des preuves à bien plaire, lorsqu'une partie renonce à étayer ses assertions (ATF 125 III 231 consid. 4a et les références doctrinales)

Il résulte de l'arrêt déféré que le demandeur n'a pas fourni d'indication sur les revenus que lui procure son cabinet de dentiste, ni sur sa situation de fortune. Le recourant s'est abstenu de produire certains moyens de preuve, dont la production pouvait être raisonnablement exigée de sa part. Partant, il n'a pas satisfait à son devoir de collaborer à l'établissement des faits, en sorte que l' art. 274d al. 3 CO ne saurait lui être d'aucun secours. A cela s'ajoute que l'autorité cantonale n'a pas ignoré les difficultés qu'est susceptible de rencontrer le recourant, âgé de 58 ans, pour amortir les frais élevés qu'entraînera le déménagement des installations de son cabinet. C'est au contraire ce motif qui a décidé la Chambre d'appel à lui accorder une prolongation de bail plus importante. Or, le point de savoir si les circonstances qu'il invoque justifieraient une prolongation d'une durée supérieure est une pure question d'appréciation.

Le recourant n'a nullement démontré que les juges cantonaux auraient abusé de ce pouvoir. De toute manière, il n'apparaît pas qu'il soit établi que le demandeur ne puisse pas, dans quelques années, remettre son nouveau cabinet à un jeune dentiste pour une somme équitable.

Le moyen est privé de tout fondement.

E. 5

a) Le recourant voit une nouvelle violation de l' art. 8 CC dans le fait que la cour cantonale a admis le besoin effectif du bailleur d'occuper les locaux litigieux en se fondant sur les seules déclarations du défendeur. A l'en croire, ce serait davantage la Régie Tournaire Frères S.A. - Le Forum Immobilier (ci-après: la Régie), laquelle est installée au rez-de-chaussée de l'immeuble du quai Gustave-Ador, qui aurait besoin de l'appartement que l'étude d'avocats où le défendeur a le statut d'associé. Enfin, la Chambre d'appel aurait méconnu, par inadvertance, d'une part un extrait de la Feuille d'avis officielle faisant état de l'acquisition par la Régie de surfaces de bureaux dans un immeuble de la rue Muzy à Genève, d'autre part une publication de la Feuille officielle suisse du commerce signalant la constitution de la société FMK Group S.A. (ci-après: FMK) domiciliée dans les locaux précités de la rue

Muzy, dont l'intimé et l'un de ses associés ou collaborateurs sont administrateurs. Pour le recourant, la constatation que la cour cantonale a posée en accordant foi aux explications de l'intimé, d'après laquelle FMK n'a rien à voir avec l'étude Tournaire et Associés, serait le fruit de ces inattentions.

b) La jurisprudence n'admet l'existence d'une inadvertance manifeste, susceptible d'être rectifiée d'office par le Tribunal fédéral en application de l' art. 63 al. 2 OJ , que lorsque l'autorité cantonale a omis de prendre en considération une pièce déterminée, versée au dossier, ou l'a mal lue, s'écartant par mégarde de sa teneur exacte, en particulier de son vrai sens littéral (ATF 115 II 399 consid. 2a; 109 II 159 consid. 2b; cf. arrêt du 5 décembre 1995 dans la cause 4C.149/1995 consid. 3a, publié in SJ 1996 p. 353 ss). Tel est le cas lorsque l'examen d'une pièce du dossier, qui n'a pas été prise en considération, révèle une erreur évidente dans les constatations de fait. L'absence de mention d'une pièce dans le cadre de l'appréciation des preuves ne signifie pas encore qu'il y ait inadvertance, qui plus est inadvertance manifeste: il faut que ladite pièce n'ait pas été examinée, même implicitement, en d'autres termes que le juge n'en ait pas pris connaissance ou l'ait purement et simplement laissée de côté.

Tout d'abord, il convient de souligner que le grief d'inadvertance manifeste est téméraire, dès lors que l'autorité cantonale a retenu, au considérant C in fine de la partie fait de son arrêt, que l'intimé, dans le cadre de son activité au sein de la Régie, avait procédé à la création de FMK et que cette société avait loué des locaux à la rue Muzy.

Conformément à l' art. 272 al. 2 let . d CO, la Chambre d'appel s'est conformée à son devoir de soupeser les intérêts opposés des plaideurs en mettant dans un plateau de la balance les besoins du bailleur. Le recourant, confronté aux explications circonstanciées de sa partie adverse au sujet du nombre de personnes travaillant dans l'étude d'avocats et du lieu où celles-ci exercent leur activité juridique, n'a pas démontré qu'on lui ait refusé le droit à la contre-preuve, c'est-à-dire la faculté d'établir l'existence de faits susceptibles d'infirmier le bien-fondé des allégations formant l'objet de la preuve principale (cf. ATF 120 II 393 consid. 4a p. 397; 115 II 305). Comme le demandeur n'est pas parvenu à ébranler la conviction des magistrats genevois quant à la réalité du besoin invoqué par le bailleur, aucune violation de l' art. 8 CC n'est susceptible d'entrer en ligne de compte, puisque cette disposition ne dicte pas au juge comment il doit former sa conviction.

Le moyen, sous toutes ses facettes, est dénué de fondement.

E. 6

En définitive, il n'apparaît pas que la Chambre d'appel ait fait un usage excessif ou abusif du pouvoir d'appréciation que le droit fédéral lui accorde en matière de prolongation de bail. Le recours doit donc être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, l'arrêt attaqué étant confirmé.

Les frais et dépens seront mis à la charge du recourant qui succombe (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.